Gemeinde Sulzemoos

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Sulzemoos vom 25.11.2024

Öffentlicher Teil

Ort	**Sulzemoos, Kirchstraße 3**
Vorsitzender	**Johannes Kneidl**
Schriftführer	**Csilla Keller-Theuermann**
Eröffnung der Sitzung	Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um **19:00 Uhr** für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bay. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekanntgemacht wurden.
Anwesend	**Von den 17 Mitgliedern (einschl. Vorsitzender) des Gemeinderats sind 16 anwesend.** Johannes Kneidl Wolfgang Huber Matthias Schlatterer Dr. Matthias Aßenmacher Dr. Annegret Braun Alexander Brunner Andreas Fieber Martin Fieber Elfriede Heinzinger Rudolf Rupp Klaus Schäffler Michael Schmid jun. Martina Trout Andreas Wallner Markus Winter Stefan Winter
Es fehlen entschuldigt	Christian Huber
	Der Vorsitzende stellt fest, dass der Gemeinderat Sulzemoos somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO beschlussfähig ist.
Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift	Die letzte Sitzungsniederschrift vom 04.11.2024 wird ohne Einwand genehmigt. 16 : 0

1 Bekanntgabe der zu veröffentlichenden Tagesordnungspunkte aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung

Sachverhalt:

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung vom 04.11.2024 wurde beschlossen, die folgenden Tagesordnungspunkte zu veröffentlichen:

TOP 2 – Verlegung einer privaten Versorgungsleitung in der Lindenstraße, Sulzemoos

Dem Anwohner wurde gestattet die öffentliche Gemeindestraße zur Verlegung einer privaten Versorgungsleitung zu benutzen.

TOP 3 – Kläranlage Sulzemoos – Auftragsvergabe für die Reparatur von Kabelschutzrohren und die Errichtung einer Entlastungsleitung zum angrenzenden Graben

Der Auftrag wurde an die Fa. Wöhrl GmbH, Schrobenhausen, vergeben.

TOP 4 – Wohnbaugesellschaft mbH im Landkreis Dachau, Feststellung Jahresabschluss 2024

Die Gemeinde Sulzemoos stimmte als Gesellschafterin der WLD mbH den in der Gesellschafterversammlung vom 11.10.2024 gefassten Beschlüsse zu.

Kein Beschluss erforderlich.

2 Bebauungsplan Wiedenzhausen "Rohrbachanger"

2.1 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan Wiedenzhausen „Rohrbachanger“ der Gemeinde Sulzemoos wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2024 bis einschließlich 28.10.2024 durchgeführt.

<u>A. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme</u>

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern/ Höhere Landesplanungsbehörde	Bedenken	30.09.2024
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	21.10.2024
3.1	Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft	Bedenken	08.10.2024
3.2	Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz	Bedenken	09.10.2024
3.3	Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange	Bedenken	10.10.2024
3.4	Landratsamt Dachau, Kreisbranddirektion, Brandschutzdienststelle	Hinweise	16.10.2024
3.5	Landratsamt Dachau, Umweltrecht	Bedenken	18.10.2024
3.6	Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde	Bedenken	10.10.2024
4	Autobahndirektion, Autobahn GmbH des Bundes	Keine Einwände	07.10.2024
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	17.10.2024
6	Wasserwirtschaftsamt München	Bedenken	09.10.2024

7	Bayerischer Bauernverband	Bedenken	24.10.2024
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Hinweise	21.10.2024
9	Vermessungsamt Dachau	Keine Stellungnahme	
10	Bund Naturschutz	Bedenken	16.10.2024/ 22.10.2024
11	Landesbund für Vogelschutz	Bedenken	24.10.2024
12	Kreisheimatpfleger	Keine Stellungnahme	
13	Telefonica Germany GmbH & Co. KG	Keine Stellungnahme	
14	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Stellungnahme	
15	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme	
16	Bayernwerk Netz GmbH Unterschleißheim	Hinweise	09.10.2024
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos - Arnbach	Keine Einwände	25.10.2024
18	Evangelische Kirche	Keine Stellungnahme	
19	Katholische Kirche	Keine Einwände	26.09.2024
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	25.10.2024
21	Handwerkskammer	Keine Einwände	07.10.2024
22	Amt für ländliche Entwicklung	Keine Stellungnahme	
23	Energienetzte Bayern (Erdgas)	Keine Stellungnahme	
24	Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Einwände	22.10.2024
25	Gemeinde Odelzhausen	Keine Stellungnahme	
26	Gemeinde Schwabhausen	Keine Stellungnahme	
27	Gemeinde Erdweg	Keine Stellungnahme	
28	Gemeinde Maisach	Keine Stellungnahme	
29	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	11.10.2024
30	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	26.09.2024
31	Anwohner 1	Bedenken	24.10.2024 27.10.2024
32	Anwohner 2	Bedenken	01.10.2024
33	Anwaltskanzlei für Anwohner 2	Bedenken	28.10.2024

B. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken und Hinweise

Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
4	Autobahndirektion, Autobahn GmbH des Bundes	Keine Einwände	07.10.2024
2	Regionaler Planungsverband	Keine Einwände	21.10.2024
5	Staatliches Bauamt Freising	Keine Einwände	17.10.2024
17	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos - Arnbach	Keine Einwände	25.10.2024
19	Katholische Kirche	Keine Einwände	26.09.2024
20	Industrie und Handelskammer	Keine Einwände	25.10.2024
21	Handwerkskammer	Keine Einwände	07.10.2024

24	Deutsche Telekom Technik GmbH	Keine Einwände	22.10.2024
29	Gemeinde Bergkirchen	Keine Einwände	11.10.2024
30	Gemeinde Egenhofen	Keine Einwände	26.09.2024

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt wird.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.1 Stellungnahme Regierung von Oberbayern vom 30.09.2024

Sachverhalt:

Inhalt
die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Vorhaben
Die Gemeinde beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen. Das ca. 1,9 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Wiedenzhausen. Es ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll nun größtenteils als Allgemeines Wohngebiet sowie als Grün- und Verkehrsfläche festgesetzt werden. Geplant sind 4 Geschosswohnungsbauten sowie 20 Einzel- und Doppelhäuser. Im Westen des Plangebiets verläuft der Rohrbach, der Teil des regionalen Biotopverbundssystems (RP 14 B I Z 1.3.2) ist. Im Süden verläuft im Abstand von ca. 200 m die Autobahn A8. Der FNP soll im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung
Der Bedarf der Flächenneuinanspruchnahme wird im vorliegenden Fall laut Begründung pauschal mit einem „hohen Siedlungsdruck“ und einer „starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken“ sowie mit „begrenzten Innenentwicklungspotenzialen“ und „schwieriger Mobilisierbarkeit von Baulücken“ begründet.

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Wir bitten daher die Gemeinde, Aussagen zum erwarteten Wachstum der Gemeinde, zum daraus resultierenden Flächenbedarf für Wohnzwecke sowie eine Aufstellung zu vorhandenen Potenzialflächen und ggf. deren Verfügbarkeit in den Planunterlagen zu ergänzen. Die noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Flächen sind dabei dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohnflächenausweisung gegenüberzustellen. Zu beachten ist, dass das gesamte Gemeindegebiet hierfür betrachtet werden muss. Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wir auch auf die Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 15.09.2021). Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis (flaechensparoffensive.bayern) https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/fest-legungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/ veröffentlicht.

Nach LEP 3.1.1 G soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung u.a. des demographischen Wandels und seiner Folgen und den Mobilitätsanforderungen ausgerichtet werden. Die Gemeinde strebt mit der Planung die Wohnraumschaffung in 4 Geschosswohnungsbauten sowie zahlreichen Einfamilien- und

Doppelhäusern an. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, aber auch des Flächensparens und der Maßgabe einer nachhaltigen und kompakten Siedlungsentwicklung (RP 14 B II G 1.2 und 1.6 sowie LEP 3.1.1 G) wird empfohlen, das Maß an Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu überdenken und sich intensiv mit den Veränderungen der Altersstruktur zu beschäftigen und verstärkt barrierefreie und altersgerechte Wohnformen zu schaffen, um für die Herausforderungen des demographischen Wandels vorbereitet zu sein. Zusätzlich ist in Anbetracht des in der Begründung angeführten hohen Siedlungsdrucks abzuwägen, inwieweit diesem durch ein höheres Maß an kompakteren, dichteren Wohnbauformen angemessener Rechnung getragen werden könnte.

Für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen sollen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigt werden (LEP 3.1.2 G, RP 14 B II Z 3.1). Hingewiesen sei für die generelle Betrachtung der Verschränkung von Siedlungsentwicklung und Mobilität auch auf die Ergebnisse des Projekts „Siedlungsentwicklung und Mobilität“, dessen Ziel die Schaffung günstiger Voraussetzungen für eine auf den Umweltverbund orientierte Mobilität und langfristig bezahlbare Siedlungsentwicklung war. Die Gemeinde Sulzemoos war Teil der Untersuchung. Bewertet wurde u.a. welche Ortsteile sich für eine verstärkte Siedlungsentwicklung eignen. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung innerhalb des Gemeindegebiets Sulzemoos auf Wiedenzhausen liegen sollte, aufgrund der Nahversorgungsmöglichkeiten und des ÖPNV-Anschlusses. Auch angesichts dieser Einschätzung wird auf die Abwägung der angestrebten Dichte der Wohnbauentwicklung bzw. eine größtmögliche Ausschöpfung möglicher Wohnfläche vorbehaltlich eines geführten Bedarfsnachweises verwiesen.

Der westlich des Plangebiets verlaufende Rohrbach ist Teil des regionalplanerisch festgelegten, überörtlichen und regionalen Biotopverbundsystems gem. RP 14 B I Z 1.3.2. Der Erhalt, die Pflege und Entwicklung dieser Verbundkorridore ist gem. RP 14 B I Zu Z 1.3.2 für den Aufbau und zur Sicherung eines regionalen Biotopverbundsystems von herausragender Bedeutung. Gem. RP 14 B I Z 1.3.3 ist festgelegt, dass der regionale Biotopverbund durch Siedlungsvorhaben […] nicht zu unterbrechen ist, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt. Die Plandarstellung soll zwar eine Eingrünung im Westen festlegen, dennoch grenzt das Plangebiet direkt an den Rohrbach. Die Begründung lässt Aussagen zum Umgang mit den Belangen des Biotopverbundsystems vermissen. Für eine fach-kompetente Auseinandersetzung mit der Funktionsfähigkeit des Biotopverbunds an dieser Stelle wird an die zuständige Fachbehörde verwiesen.

In Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes bezüglich der 200m südlich verlaufenden Autobahn wird auf die zuständige Fachstelle verwiesen.

<u>Ergebnis</u>
Nach derzeitigem Kenntnisstand steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nur dann grundsätzlich nicht entgegen, wenn der Bedarfsnachweis (LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG und § 1 Abs. 3 BauGB) geführt werden kann sowie gegenüber der zuständigen Fachbehörde nachgewiesen werden kann, dass die Funktionalität des regionalen Biotopverbundsystems nicht beeinträchtigt wird (RP 14 B I Z 1.3.2 sowie Z 1.3.3).

Abwägung
Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Gemeindegebiet insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu im Sommer 2022 ein Potenzialflächenkataster durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erstellen lassen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass, um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde decken zu können, neben zusätzlichen städtebaulichen Entwicklungsstrategien wie Umnutzung und Aufstockung von Quartieren die Ausweisung von neuen Bauflächen erforderlich ist.
Im Rahmen der Baurechtserhebung ermittelt wurden die Baulücken nach § 30 BauGB (Flächen in Bebauungsplänen) und § 34 BauGB (unbebaute oder untergenutzt Flächen außerhalb von Bebauungsplänen im Innenbereich) sowie ausgewiesene, aber noch nicht entwickelte Flächen im Flächennutzungsplan. Die Baulücken wurden für alle Nutzungstypen erhoben.
Die Gemeinde Sulzemoos liegt in einem Bereich mit angespannter Wohnlage gemäß § 201 BauGB.
Der Bedarf an Wohnbauflächen befindet sich in der Gemeinde Sulzemoos auf einem unverändert hohen Niveau, insbesondere auf Grund der stetig wachsenden Bevölkerungszahl. Hier kommt die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München mit einem ungebrochen hohen Siedlungsdruck zur Geltung.

Die Ausführungen hierzu werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Die Gemeinde steht vor der Herausforderung einerseits Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere für Nachgeborene und Familien, und andererseits den Wohnraumbedarf für die zuzugswillige Bevölkerung zu schaffen.
Die Altersstruktur spielt eine erhebliche Rolle, da insbesondere junge Familien auf kleinen Grundstücken Einfamilienhäuser errichten möchten. Um den Anregungen der Regierung nachkommen zu können, müssten bauwillige Investoren bereit sein, Mehrfamilienhäuser zu errichten. Dies ist sowohl im Ortsteil Sulzemoos als auch in den Ortsteilen äußert schwierig zu bewirken. Unter anderem auch deswegen ist die Gemeinde derzeit selbst im Geschosswohnungsbau im Ortsteil Wiedenzhausen aktiv tätig. Mit Fördermitteln des Freistaats Bayern entsteht ein Sechsfamilienhaus zur Vermietung.
Die Gemeinde sieht in der vorliegenden Planung ein ausgewogenes Verhältnis der Bauparzellen sowohl für kleinere Einfamilienhäuser als auch für den Geschosswohnungsbau zur städtebaulichen Weiterentwicklung.

Aus der Stellungnahme der Fachbehörde, uNB beim Landratsamt Dachau, gehen weder Bedenken noch Anregungen zum Biotopverbund hervor.
Es wird lediglich bestätigt, dass die Ausgleichsfläche auf Flurnummer 297 für den Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ entlang des Rohrbachs verlegt werden könne. Dies sei grundsätzlich möglich, sofern hier die gesetzlich geschützten Bereiche berücksichtigt werden und der Zustand dieser Bereiche durch Ausgleichsmaßnahmen nicht verschlechtert werde.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich insbesondere in die Rohrbachaue, um diesen Bereich explizit zu schützen und durch grünordnerische Festsetzungen aufwerten zu können.
Auf die weiterhin bestehende Funktionsfähigkeit wird in der Begründung näher eingegangen.

Die Gemeinde hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens das IB Kottermair mit der schalltechnischen Untersuchung des Gebietes beauftragt.
Die Gemeinde folgt den darin getroffenen Rückschlüssen aus dem Ergebnis. Der Empfehlung zur Beurteilung des Schallschutzes in Kapitel 6 der Untersuchung wird nachgekommen und die Satzung und die Begründung werden entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung angepasst.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung / Abwägung geändert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.2 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Rechtliche Belange, vom 10.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
Der Gemeinde wird empfohlen, aufgrund der Größe des Baugebiets und der Stellungnahmen der Fachbereiche aus dem Umweltschutz (Naturschutz, Technischer Umweltschutz) das Regelverfahren durchzuführen, um den vorgebrachten Problemen durch eine Umweltprüfung gerecht zu werden.

Grundsätzlich ist bei jeder Art des Verfahrens § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten.

Im Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ ist ein Teil des Ausgleichs auf der Fläche 297 Gemarkung Wiedenzhausen **festgesetzt**. Da diese Fläche nun überplant wird, steht dies im Widerspruch zur Festsetzung 8.6 im Bebauungsplan „Am Ziegelberg“. Der Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ müsste zu diesem Punkt geändert und ergänzt werden. Im Anhang 1 zu diesem Bebauungsplan „Beschreibung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen zum BP „Am Ziegelberg Wiedenzhausen“ wurde explizit als Ziel festgelegt: **keine weitere Bebauung**, Feuchtgrünland sichern. Dieses ursprünglich gesetzte Ziel steht nun im Widerspruch zur geplanten Bebauung.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde ist sich ihrer Aufgabe bewusst und hat in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes und des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Die Gemeinde ist dabei zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.
Ebenso wurden eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, eine geo- und umwelttechnische Untersuchung, eine hydraulische Berechnung am Rohrbach sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Inwiefern sich aus der Größe des Baugebietes im Regelverfahren eine andere Lösung ergeben soll, ist nicht ersichtlich.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben nicht begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die gutachterlichen Untersuchungen kommen alle zu dem Ergebnis, dass Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplanes vermieden werden können. Retentionsraum, der verloren geht, kann im Geltungsbereich ersetzt werden, die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist per gemeindlicher Satzung geregelt und Eingriffe in den Bachverlauf oder dessen begleitende Gehölzstrukturen sind nicht vorgesehen. Artenschutzrechtliche Belange sind derzeit nicht betroffen, oder können vor Beginn der Baumaßnahmen näher untersucht werden.
Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass der Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Hinweis in Bezug auf die Festsetzung von Ausgleichsflächen im Zuge des Bebauungsplans „Am Ziegelberg“ wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird eine entsprechende Anpassung durchführen. Der Ersatz der angesprochenen Ausgleichsmaßnahmen wird im gegenständlichen Bebauungsplan gesichert.

Die Gemeinde hat geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Gemeindegebiet insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu im Sommer 2022 ein Potenzialflächenkataster durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erstellen lassen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass, um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde decken zu können, neben zusätzlichen städtebaulichen Entwicklungsstrategien wie Umnutzung und Aufstockung von Quartieren die Ausweisung von neuen Bauflächen erforderlich ist.
Im Rahmen der Baurechtserhebung ermittelt wurden die Baulücken nach § 30 BauGB (Flächen in Bebauungsplänen) und § 34 BauGB (unbebaute oder untergenutzt Flächen außerhalb von Bebauungsplänen im Innenbereich) sowie ausgewiesene, aber noch nicht entwickelte Flächen im Flächennutzungsplan. Die Baulücken wurden für alle Nutzungstypen erhoben.
Die Gemeinde Sulzemoos liegt in einem Bereich mit angespannter Wohnlage gemäß § 201 BauGB.
Der Bedarf an Wohnbauflächen befindet sich in der Gemeinde Sulzemoos auf einem unverändert hohen Niveau, insbesondere auf Grund der stetig wachsenden Bevölkerungszahl. Hier kommt die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München mit einem ungebrochen hohen Siedlungsdruck zur Geltung. Um dem Ziel zur Entwicklung von Wohnraum nachkommen zu kommen hat sich die Gemeinde entschieden, den Bereich entgegen dem Ziel aus dem Jahr 2014 im Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ für Bauflächen vorzusehen, da an dieser Stelle eine ressourcenschonende Entwicklung infolge der Nutzung der bereits vorhandenen Anschlüsse an die Infrastruktur gegeben und eine sinnvolle Siedlungsabrundung nach Westen möglich ist.

Die Ausführungen hierzu werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung / Abwägung geändert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.3 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Technischer Umweltschutz, vom 09.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
Verkehrslärm
Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärm ausgehend von der südlich verlaufenden Bundesautobahn A8. Gemäß der Lärmkartierung des Bayer. Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2022 ergeben sich zur Nachtzeit folgende Beurteilungspegel:
55 bis 59 dB(A) im südlichen Plangebiet und
50 bis 55 dB(A) im nördlichen Plangebiet.
Dies ist für die vorliegende Planung jedoch nur bedingt aussagekräftig, da die Berechnungspunkte der Lärmkartierung 4 m über Gelände liegen und bei den geplanten Gebäudehöhen mit bis zu drei Geschossen erfahrungsgemäß noch höhere Beurteilungspegel zu erwarten sind.

Sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet deutlich überschritten.

Für das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege sind die Grenzwerte der 16. BImSchV zwar nicht rechtsverbindlich anzuwenden, sie stellen aber insbesondere bei Überschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. ungesunder Wohnverhältnisse dar (siehe Rechtsprechung des BVerwG Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04).

Daher ist aus fachlicher Sicht bei Überschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts ein baulicher Schallschutz (z.B. verglaste Vorbauten, Schiebeläden, Prallscheiben) für nachts genutzte schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 erforderlich, sofern eine Wohnraumorientierung nicht möglich ist.

Allgemein geben wir zu Bedenken, dass nach DIN 18005 Beiblatt 1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher empfehlen wir, Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern mit Überschreitung von 45 dB(A) nachts im Plangebiet grundsätzlich mit einer kontrollierten, schallgedämmten Belüftung auszustatten, sofern nicht bauliche Schallschutzkonstruktionen (verglaste Vorbauten, Hafencity-Fenster etc.) vorgesehen sind.

Aus fachlicher Sicht ist zunächst eine detaillierte Berechnung der Beurteilungspegel im Plangebiet im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Basierend auf den Berechnungsergebnissen sind dann notwenige Festsetzungen zum Lärmschutz zur Nachtzeit und ggf. auch für zur Tagzeit genutzte schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zu treffen.

Begründung
Unter Nr. 8.10 Immissionsschutz zeigt Abbildung 9 eine Lärmkartierung aus dem Jahr 2018. Wie bereits oben ausgeführt, zeigt die Lärmkartierung aus dem Jahr 2022 höhere Pegel zur Nachtzeit mit der Notwendigkeit zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet. Wir bitten die Begründung entsprechend anzupassen.

Weiterhin wird auf baulichen Schallschutz unter Pkt. 3 der textlichen Hinweise hingewiesen. Dieser Hinweis ist jedoch hier nicht eingefügt worden und wir bitten um Ergänzung.

Rechtsgrundlagen
Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens das IB Kottermair mit der schalltechnischen Untersuchung des Gebietes beauftragt. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro

Kottermair GmbH vom 13.11.2024, Auftrags-Nr. 8875.1 / 2024-SF, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten, gleichwohl ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden können. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Eine aktive Schallschutzmaßnahme ist nicht zielführend und nicht möglich. Die Gemeinde möchte auf eine Schallschutzmauer oder andere aktive Lärmschutzmaßnahmen verzichten. Für einen solchen Verzicht sprechen auch städtebauliche Gesichtspunkte an dieser exponierten Stelle am Ortsrand, der nicht durch eine mehrere Meter hohe und lange Schallmauer verbaut werden soll. Eine derart negative Einwirkung auf das Ortsbild wird von der Gemeinde abgelehnt. Da die Mauer im Süden und Südwesten errichtet werden müsste, würde sich zudem eine starke Verschattung der dahinterliegenden Grundstücke ergeben. Der Blick der Eigentümer in die freie Landschaft würde versperrt. Eine teilweise Glasausführung wiederum würde die ohnehin hohen Kosten für die Errichtung einer Lärmschutzwand bzw. die Erschließungskosten des Baugebietes, unverhältnismäßig verteuern. Auch steht derzeit keine annähernd ähnlich geeignete Fläche für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung, an der die Bauflächen stattdessen verwirklicht werden könnten. Die Autobahn A8 tangiert als Hauptverkehrsstraße im Süden den gesamten Ortsteil. Der Lärmschutz im Plangebiet soll deswegen mit passiven Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Die Satzung und die Begründung werden entsprechend den Anforderungen/Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung angepasst.

Die Gemeinde folgt den Rückschlüssen aus den Ergebnissen des Gutachtens. Die Beurteilung des Schallschutzes in Kapitel 6 der Untersuchung wird herangezogen. Die Gemeinde Sulzemoos kann nach Einschätzung des IB Kottermair die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der Bundesautobahn A8 München-Stuttgart bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, das eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt.
Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Regel gegeben, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 an schutzbedürftigen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden. Andererseits ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) anerkannt, dass die Überschreitung der Orientierungswerte nicht zwangsläufig bedeutet, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht eingehalten werden. Vielmehr kann im Einzelfall auch eine Überschreitung dieser Orientierungswerte mit dem Abwägungsgebot vereinbar sein. Dies ist in der Rechtsprechung anerkannt für Überschreitungen um 5 dB(A) und sogar um bis zu 10 dB(A).

Den in der Stellungnahme vorgebrachten Bedenken wird durch die Übernahme der von Gutachter vorgeschlagenen Anforderungen/Empfehlungen für Satzung und Begründung somit Rechnung getragen.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung / Abwägung geändert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.4 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Kommunale Abfallwirtschaft, vom 08.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen
Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U.a. müs-

sen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

1.1 Tragfähigkeit
Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. Empfehlenswert wären jedoch 28-30 Tonnen, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW´s einsetzen.

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr
Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven
Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen.

Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

1.4 Durchfahrtshöhe
Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

1.5 Wendeanlagen
Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen
Wendekreise/Wendeschleifen sind u.a. dann geeignet, wenn sie

a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der
erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;

b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;

c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen)

Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

2. Sonstige Hinweise
Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

- Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.
- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.
- Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlagen

- § 16 DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“;
- Nr. 2 DGUV Information 214-033;
- RASt 06
- StVZO
- Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i.d. jeweils gültigen Fassung.

Abwägung
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Eine Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.5 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Umweltrecht, vom 18.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
Bodenschutz / Altlasten
In dem genannten Bebauungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

Im Bebauungsplan unter 5.3 wird eine „Bodenkundliche Baubegleitung“ beschrieben. Die Anwendung der Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 wird empfohlen.
Hierzu wird um Erklärung gebeten, aus welchem Grund diese Empfehlung und deren Anwendung ausgesprochen wird.
Es wird um Mitteilung bis 09.11.2024 gebeten, ob besondere Erkenntnisse über die Böden vorliegen und ob diese Anwendung von einer Fachstelle empfohlen wurde.

Wasserrecht
Wir schließen uns der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 09.10.2024 (Mail an Planungsbüro anbei) vollumfänglich an:

Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet
Der beplante Bereich liegt am Rohrbach. Auf beiden Seiten des Rohrbachs sind Ausuferungen bei entsprechenden Abflüssen bekannt. Der Bebauungsplan liegt zum Teil im Bereich der Ausuferungen. Wir begrüßen daher die Planung des „Überschwemmungsschutzstreifen“. Da jedoch außerhalb dieses Puffers bei Hochwasser Überschwemmungen auftreten werden / aufgetreten sind (insbesondere bei den Parzellen 9 -11), sind die Überschwemmungsgrenzen für ein 100-jährliches Hochwasserereignis durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem WWA zu ermitteln (Art. 46 BayWG). Erst nach Vorliegen dieser Untersuchung sind Aussagen zur Hochwassersicherheit des geplanten Baugebietes möglich und kann die Vereinbarkeit der Planung mit der öffentlichen Sicherheit geprüft werden.

§ 77 des Wasserhaushaltsgesetzes normiert das Erhaltungsgebot von Rückhalteflächen. Im Planungsgebiet liegen bekannte Rückhalteflächen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Parzellen 9 - 11 von Bebauung freizuhalten.

Einer weiteren Planung ohne den Nachweis der Überflutungssituation kann aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes nicht zugestimmt werden.

Grundwasser
Im Bereich des Bebauungsplans können hohe Grundwasserstände auftreten.

Vorschlag für Festsetzungen:

> *„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“ (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)*

Niederschlagswasser
Der Plan enthält „Bereiche für Regenwasserrückhaltung“ im Textteil werden diese Bereiche nicht weiter erläutert. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Dieses Konzept liegt uns bisher nicht vor. Erst nach Vorliegen dieses Konzept sind Aussagen zur Hochwassersicherheit des geplanten Baugebietes möglich. Details sind ggf. in einem wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Vorschlag zur Änderung der Festsetzungen:

> „Ist eine direkte Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Zisternen~~, Sickerschächten~~ oder Rigolen) mit einem Speichervolumen von 1 m³ je 50 m² einleitender Fläche, mind. jedoch 4 m³ je Grundstück, vorzusehen. *Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen.“*

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

> *„Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.“*

Einzelheiten müssten dann ggf. im wasserrechtlichen Verfahren zur Niederschlagswasserbeseitigung detailliert geklärt werden.

Haftungsansprüche
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Gemeinde aufgrund der Hochwasser/Überschwemmungssituation im Planungsgebiet ggf. haftbar machen könnte.

Es stellt sich die Frage, in welchem Umfang die Kommunen zur Gefahrenabwehr bei Hochwasser und zur Benachrichtigung gefährdeter Eigentümer auf Grund einer konkreten Gefahrenentwicklung verpflichtet sind (siehe auch https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_handlungsfelder/vorsorge/doc/hws_kommunen.pdf) und ob eine vorsätzliche Bauleitplanung in Rückhalteflächen für Überschwemmungsgebiete ggf. einen Haftungstatbestand erfüllen würde.

Abwägung
Nach Eingang der Baugrunduntersuchung kann festgestellt werden, dass eine „Bodenkundliche Baubegleitung“ nicht erforderlich ist. Der Hinweis in der Begründung ist daher entbehrlich.

Die Gemeinde hat eine hydraulische Untersuchung bei Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH in Auftrag gegeben und das Ergebnis der Untersuchung vom 11.10.2024 wird dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt.

Aufgabe des Gutachtens war, eine mögliche Hochwassergefährdung für das Vorhaben zu prüfen und mögliche nachteilige Auswirkungen ausgehend vom Vorhaben auf Dritte auszuschließen. Im Planungszustand wurde die geplante Neubebauung in der Hochwassersimulation berücksichtigt und erneut das Überschwemmungsgebiet berechnet. Dabei fiel auf, dass sich keine Änderung an der Ausdehnung der Überschwemmungsgebietsfläche zwischen Ist- und Planungszustand einstellt. Zwei geplante Wohngebäude im tiefer liegenden nördlichen Teil des Baugebietes sind von Ausuferungen des Rohrbachs betroffen.
Durch die beiden eingestauten Gebäudekörper ergäbe sich im Planungszustand ein Verlust an Überschwemmungsvolumen von ca. 50 m³. Dem kommt die Gemeinde dadurch entgegen, dass das nördlichste Baugrundstück mit dem ehemals mittig im Baugebiet gelegenen Spielplatz getauscht wird. Eine Veränderung des Geländes kann im Zuge der weiteren Planung durch Abgrabungen entlang der rechtseitigen Böschung des Rohrbachs zusätzlich zur Verbesserung der hydraulischen Situation beitragen. Ein möglicher Retentionsraumverlust muss zeit- und funktionsgleich ausgeglichen werden. Dazu bieten sich Abgrabungen z.B. auf dem Puffer- und Überschwemmungsschutzstreifen entlang der rechtsseitigen Böschung des Rohrbachs an. Sollten im Zuge der weiteren Planungen z.B. durch Geländeanhebungen weiterreichende Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet vorgenommen werden (müssen), so ist erneut der dadurch entstehende Verlust an Überschwemmungsvolumen zu ermitteln. Ausgleichsmaßnahmen müssen entsprechend nachgeführt werden.

Die Wasserspiegellagen im Planungszustand entsprechen den Höhen des Istzustandes. Es stellen sich keine flächenhaften Veränderungen der Wasserspiegellagen ein. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf Dritte sind damit nicht festzustellen.

Nach dem Bodengutachten haben sich Grundwasserstände von ca. 2,30 m unter anstehendem Gelände ergeben.
Unter den textlichen Hinweisen werden die vorgeschlagenen Festsetzungen mit aufgenommen. § 9 BauGB bietet keine Möglichkeit derartige Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Gemeinde hat die Erschließungsplanung dem IB Mayr Ingenieure aus Aichach in Auftrag gegeben. Das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros sieht die Beseitigung des Niederschlagswassers in den Rohrbach vor. Dabei wird in einem Stauraumkanal in der Erschließungsstraße Niederschlagswasser zurückgehalten und in einem in Abstimmung mit dem WWA festgelegten Abflusswert (gedrosselt) schadlos beseitigt. Des Weiteren wird aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens geplant, keine Versickerung auf den Bauparzellen vorzuschreiben, sondern jeweils einen Regenrückhalteschacht in jeder Parzelle zu errichten. Die Regenrückhalteschächte in jeder Parzelle werden im Zuge der Kanalerschließung erreichtet und sind gemäß Entwässerungssatzung Bestandteil der öffentlichen Entwässerungsanlage der Gemeinde. Die im Bebauungsplan bisher vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen/-flächen sind nach den neuesten Berechnungen und Erkenntnissen des IB Mayr nicht erforderlich und können entfallen.

Die Gemeinde ist der Anregung insofern nachgekommen, dass auf den Grundstücken Rückhaltemaßnahmen als Bestandteile der öffentlichen Entwässerungsanlage der Gemeinde vorgesehen sind.

Die nachrichtlichen Übernahmen und textlichen Hinweise werden ergänzt.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.6 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Untere Naturschutzbehörde, vom 10.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt

Mit Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 09.08.2024 wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in die Rohrbachaue erstreckt. Dieser natürliche bzw. naturnahe Bereich weist eine für solche Standorte charakteristische uferbegleitende Vegetation und in Teilbereichen auch seggen- und binsenreiche Nasswiesen auf. Diese Vegetationstypen sind gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt und dürfen weder zerstört, noch erheblich beeinträchtigt werden. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind die gewässernahen Bereiche des Geltungsbereichs darüber hinaus als Feuchtwiese dargestellt. Der Gemeinde Sulzemoos ist somit bekannt, dass es sich hierbei um ökologisch wertvolle Flächen handelt. In der Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 16.09.2024 wird der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zum Vorkommen gesetzlich geschützter Strukturen als nicht zutreffend bezeichnet, da in den genannten Bereichen eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung stattfinde. Eine landwirtschaftliche Nutzung schließt aber per se nicht aus, dass auf solchen Flächen geschützte Strukturen vorkommen können. Gesetzlich geschützte Feucht- und Nasswiesen befinden sich denklogisch auf Dauergrünlandflächen. Eine (extensive) landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist somit eng an eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung gekoppelt. Es wird daher hinterfragt, inwieweit hier tatsächlich eine detaillierte naturschutzfachliche Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stattgefunden hat.

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs liegt zudem im wassersensiblen Bereich. Aufgrund der nach Westen abfallenden Topografie ergeben sich tiefer gelegene Bereiche, die feuchte Standorteigenschaften aufweisen. Dies deckt sich mit der Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans und der Ortseinsicht durch die untere Naturschutzbehörde am 06.08.2024. Im UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind diese Flächen als Geländesenken und Aufstaubereiche dargestellt und fungieren als Retentionsräume bei Hochwasser- und Starkregenereignissen. Die Bedeutung solcher Auebereiche für den Hochwasserschutz sind neben ihrer hohen ökologischen Wertigkeit in diesem Jahr durch die massiven wirtschaftlichen Schäden an Gebäuden und Inventar eindrücklich vor Augen geführt worden. Anwohnerberichte und Fotodokumentationen vom überplanten Auenbereich zeigen auf, wie sich bei Starkregenereignissen Wasser in den tiefer gelegenen Bereichen aufstaut und der Rohrbach bei Hochwasserereignissen deutlich über die Ufer tritt und diese Bereiche überschwemmt (siehe hierzu angehängte Fotos). Aktuelle Ereignisse aus diesem Jahr belegen, dass die Gärten der nördlich an den Geltungsbereich anschließenden Bebauung überschwemmt werden und die Keller volllaufen. Bei einer geplanten Bebauung des tiefer gelegenen Bereichs (Parzellen 9 – 11), der sich auf etwa demselben Höhenniveau wie die Bestandsgebäude befindet, ist zu erwarten, dass Starkregenereignisse auch hier negative Auswirkungen auf Gebäude haben und massive Schäden verursachen können. Als sehr kritisch werden überdies alle Parzellen (1, 2, 8, 20A und 20B) eingestuft, deren geplante Bebauung sich zu nah an der Hangkante befindet oder gar in diese eingreift, da auch hier bei Starkregenereignissen negative Auswirkungen zu erwarten sind und massive Schäden an Gebäuden entstehen können. Ein uferbegleitender Puffer- und Überschwemmungsstreifen mit 20 m Tiefe ist vor allem im nördlichen Teil des Geltungsbereichs nicht ausreichend, da die geplante Bebauung gänzlich in der oben genannten Geländesenke liegt.

An dieser Stelle sei explizit auf eventuelle Schadenersatzansprüche von Geschädigten an die Gemeinde hingewiesen, wenn wissentlich in wassersensiblen und überschwemmungsgefährdeten Bereichen Bauland ausgewiesen wird und sich infolgedessen Schäden realisieren.

Die vorgelegte Planung zum vorausgegangenen Beteiligungsverfahren kommt zu dem Ergebnis, dass nach umweltbezogener Einzelfallprüfung (Vorprüfung) entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V. m.

Anlage 2 und 3 BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und damit die Eingriffe, die auf Grund der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als zulässig gelten. Somit sei die Fortführung im beschleunigten Bebauungsplanverfahren auch ohne umfassenden Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i.V. m. Anlage 1 BauGB möglich und es könne auf das Erfordernis eines Eingriffsausgleichs verzichtet werden. Diese Einschätzung wird mit Ausnahme des überplanten höher gelegenen Bereichs mit ausreichend Abstand zur Hangkante seitens der unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich nicht geteilt. Im Beteiligungsverfahren wurde bereits darauf hingewiesen, dass die kartografische Darstellung des Geltungsbereichs nicht ausreichend für eine abschließende Gesamtbeurteilung ist. Entgegen dieses Hinweises wurde der unteren Naturschutzbehörde erst mit E-Mail vom 19.09.2024 eine detailliertere Plandarstellung bzgl. vorgesehener Bebauung, also nach Ende der Beteiligungsfrist, zugeschickt, obwohl diese bereits vorhanden war.

Eine Zustimmung zur Einschätzung, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten, kann aufgrund der nun vorliegenden Planungsunterlagen seitens der unteren Naturschutzbehörde nicht erfolgen. Begründet ist dies durch die bestehende o.g. gesetzlich geschützte Struktur, deren ökologischer Bedeutung und die Funktion der tieferen Auenbereiche als Puffer bei Hochwasserereignissen. Darüber hinaus steht das Vorhaben in Teilen im Widerspruch zu Punkt 7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement des Landentwicklungsprogrammes Bayern, in dem es heißt: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden. Hierzu soll insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden.“ Des Weiteren wurde bei der Baugrunduntersuchung festgestellt, dass mit einem sehr hohen Grundwasserstand unter der Geländeoberkante zu rechnen ist. Wissentlich werden hier seitens der Gemeinde Bereiche überplant, obwohl hier erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Unerhebliche Umweltauswirkungen durch Bebauung sind aus Sicht des Naturschutzes nur im überplanten höher gelegenen Bereich mit ausreichend Abstand zur Hangkante zu erwarten.

Die Ausgleichsfläche auf Flurnummer 297 für den Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ soll entlang des Rohrbachs verlegt werden. Dies ist grundsätzlich möglich, sofern hier die gesetzlich geschützten Bereiche berücksichtigt werden und der Zustand dieser Bereiche durch Ausgleichsmaßnahmen nicht verschlechtert wird.

Zusammenfassend bestehen aufgrund des komplexen Sachverhalts erhebliche Bedenken gegen die Einschätzung, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten. Daher ist aus Sicht des Naturschutzes eine Fortführung des Verfahrens im Regelverfahren samt umfassendem Umweltbericht begründet und anzustreben. Um entsprechende (rechtliche) Prüfung wird gebeten. Einer Bebauung in den tieferen Bereichen wird aus o.g. Gründen ausdrücklich nicht zugestimmt.

Rohrbach und überschwemmter Auenbereich am 01.06.2024 – links des Rohrbachs geplanter Standort der nördlichen Bebauung

Rohrbach und überschwemmte Gärten am 01.06.2024 nördlich anschließend an die geplante Bebauung

Rohrbach und überschwemmte Gärten am 01.06.2024 nördlich anschließend an die geplante Bebauung

Bildung von großen Pfützen in der nördlichen Geländesenke bei Regen am 14.09.2024. Aufgrund von hohem Grundwasserstand und vermutetem Hangwasseraustritt kein seltenes Phänomen.

Rechtsgrundlage:

§1 Abs. 6 Nr. 7a) und §1a Abs. 3 BauGB; §30 BNatSchG

Abwägung
Die Gemeinde nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich deshalb in die Rohrbachaue, um diesen Bereich explizit zu schützen und durch grünordnerische Festsetzungen aufwerten zu können.
Es findet kein Eingriff in bestehende Grünstrukturen statt. Die Gemeinde sieht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keinen Widerspruch zu den Bedenken der uNB. So hat die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bei Dipl. - Ing. (FH) Umweltsicherung Verena Hechinger in Auftrag gegeben, welche in der Fassung vom 04.06.2024 der Vorprüfung des Einzelfalls zu Grunde lag. Hierin wird die Fläche explizit entlang des Rohrbaches betrachtet und wie folgt eingeschätzt:
„Entlang des Rohrbachs befindet sich ein Bachsaum mit sumpfigem Boden, der in seiner Breite zwischen 1 und 5 Meter variiert. Im südwestlichen Bereich wird der Bachsaum mit einem kleinen Wall von dem restlichen Grünland getrennt. Die Wiese besteht hauptsächlich aus Echten Gräsern wie z.B. dem Rotschwingel, dem Ruchgras und dem Kammgras. Entlang dem Bachlauf wachsen Binsen und Seggen.“

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 5 BauGB sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Stellungnahmen auf ihren Aufgabenbereich beschränken. Welchen Bezug Hinweise auf Hochwasserschäden oder rechtliche Hinweise zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens zur unteren Naturschutzbehörde haben, erschließt sich der Gemeinde nicht.

Das Thema Hochwasser und Starkregenereignisse wird vorwiegend bei den zuständigen Fachbehörden im Landratsamt und im Wasserwirtschaftsamt gewürdigt und abgewogen.

Die Gemeinde hat ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben und das Ergebnis der Untersuchung vom 11.10.2024 wird dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt.

Aufgabe des Gutachtens war, eine mögliche Hochwassergefährdung für das Vorhaben zu prüfen und mögliche nachteilige Auswirkungen ausgehend vom Vorhaben auf Dritte auszuschließen. Im Planungszustand wurde die geplante Neubebauung in der Hochwassersimulation berücksichtigt und erneut das Überschwemmungsgebiet berechnet. Dabei fiel auf, dass sich keine Änderung an der Ausdehnung der Überschwemmungsgebietsfläche zwischen Ist- und Planungszustand einstellt. Zwei geplante Wohngebäude im tiefer liegenden nördlichen Teil des Baugebietes sind von Ausuferungen des Rohrbachs betroffen.
Durch die beiden eingestauten Gebäudekörper ergäbe sich im Planungszustand ein Verlust an Überschwemmungsvolumen von ca. 50 m³. Dem kommt die Gemeinde dadurch entgegen, dass das nördlichste Baugrundstück mit dem ehemals mittig im Baugebiet gelegenen Spielplatz getauscht wird. Eine Veränderung des Geländes kann im Zuge der weiteren Planung durch Abgrabungen entlang der rechtseitigen Böschung des Rohrbachs zusätzlich zur Verbesserung der hydraulischen Situation beitragen. Ein möglicher Retentionsraumverlust muss zeit- und funktionsgleich ausgeglichen werden. Dazu bieten sich Abgrabungen z.B. auf dem Puffer- und Überschwemmungsschutzstreifen entlang der rechtsseitigen Böschung des Rohrbachs an. Sollten im Zuge der weiteren Planungen z.B. durch Geländeanhebungen weiterreichende Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet vorgenommen werden (müssen), so ist erneut der dadurch entstehende Verlust an Überschwemmungsvolumen zu ermitteln. Ausgleichsmaßnahmen müssen entsprechend nachgeführt werden.

Die Wasserspiegellagen im Planungszustand entsprechen den Höhen des Istzustandes. Es stellen sich keine flächenhaften Veränderungen der Wasserspiegellagen ein. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf Dritte sind damit nicht festzustellen.

Die Stellungnahmen der Fachstellen zum Thema Wasserwirtschaft wie das Landratsamt und das WWA, die hydraulische Untersuchung von Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 11.10.2024, bestätigen keine der vorgebrachten Bedenken. Die Anpassung der Planung (Verlagerung der Bebauung mit dem öffentlichen Spielplatz) in den kritischen Bereichen im Norden, vermeiden nach Einschätzung der Gemeinde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären.
Dies wird in der Stellungnahme der uNB auch dadurch bestätigt, indem aus Sicht des Naturschutzes unerhebliche Umweltauswirkungen durch Bebauung nur im überplanten höher gelegenen Bereich mit ausreichend Abstand zur Hangkante zu erwarten sind. In Abwägung des dringend erforderlichen Bedarfs an Wohnbauflächen und der Belange des Naturschutzes sieht die Gemeinde den Abstand der Bebauung zur Hangkante als ausreichend an.

Nachdem sich die Bedenken vorwiegend auf den Hochwasserschutz und das Hochwassermanagement beziehen, dieser jedoch im Bebauungsplan nicht negativ verändert wird, ist die Auffassung der uNB nicht nachvollziehbar.

Die Gemeinde nimmt die juristische Einschätzung der uNB zur Kenntnis. Eine Bebauung in den tieferen Bereichen ist nicht vorgesehen.
Die Begründung des Bebauungsplanes wird in Bezug auf die Umweltbelange ergänzt.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.7 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, vom 16.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.
Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Allgemeines:
Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren

beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Löschwasser:
Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist in der Regel bei freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m^3/h) über mindestens 2h zu bemessen.

Bei Gewerbebauten und Gebäuden mit einer Grundflächenzahl von 0,7 oder höher ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/ min (96 m3/h) über mindesten 2h.

Der Löschwasserbedarf für Objekt mit Gewerblicher Nutzung ergibt sich je nach Bebauung durch die DVGW 405.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m^3/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Lauflinie herangezogen werden.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.
Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den einschlägigen DIN-Normen entsprechend zu errichten und zu unterhalten. Auf die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu achten.
Die Festlegung über die Positionierung dieser Löschwasserversorgungseinrichtungen ist im Vorfeld mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Flächen der Feuerwehr:
Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14 090 mit Stand 02/2024 zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

Anleiterbare Stellen:
Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht-und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche ausgemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

Tragbare Leitern:
Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 – 75 Grad) bei geeigneten Festhaltemöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe).

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die oben genannten Bedingungen für den Einsatz der vierteiligen Steckleiter nicht gegeben sind, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Dies ist bei der Planung der Gebäude hinsichtlich Höhe der oberen Aufenthaltsräume zur Sicherung des zweiten Flucht- und Rettungswegs zu beachten.

Bei der Betrachtung von über die Leitern der Feuerwehren zu rettenden Personen geht man von folgenden Punkten aus, was sich auf die Personenzahl in Nutzungseinheiten auswirkt.

- Bei Wohngebäuden je Nutzungseinheit 3-4 Personen
- Grundsätzlich selbständig handelnde und sich bewegende Menschen, Zeitansatz ca. 3 min pro Person
- Bei mehr als 10 Personen, die über Leitern der Feuerwehr zu retten sind, ist im Allgemeinen nicht mehr von einer Rettung im Sinne einer körperlichen Unversehrtheit auszugehen (Zeitbedarf ca. 30 min zuzüglich der Hilfsfrist von 10 min).
- Handelt es sich bei den zu rettenden Personen um Kinder, ältere Personen, vergleichbare Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität und Selbstrettungsfähigkeit, vergrößert sich der Zeitansatz bzw. reduziert sich die Anzahl der über die Leitern der Feuerwehr zu rettenden Personen entsprechend.

In allen anderen Fällen ist eine Rettung durch die Feuerwehr über Leitern nicht anzusetzen. Der zweite Rettungsweg muss dann ggf. baulich durch weitere Treppen (notwendige Treppen oder Fluchttreppen) sichergestellt werden.

Abwägung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Einwand gegen den Bebauungsplan vorgebracht wird.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und können im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung berücksichtigt werden.
Eine Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.8 Stellungnahme BUND Naturschutz, vom 16.10.2024/22.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
Stellungnahme vom 16.10.2024:

zum Bebauungsplan Rohrbachanger nimmt der BUND Naturschutz wie folgt Stellung:

Die Bachaue (im Plan circa 8 Häuser) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieser Bereich ist als Wasserrückhalte- und Ausgleichsfläche zu nutzen.
Das Hochwasser Ende Mai/Anfang Juni hat diese Fläche schon leicht überschwemmt (Bilder im Anhang).

Diese Maßnahme würde auch die Anwohner am Rohrbach weiter abwärts von jetzt schon häufigeren Überschwemmungen, insbesondere Kellerüberflutungen, schützen.
Im Rahmen des Klimawandels ist mit vermehrten und intensiveren Hochwasserereignissen zu rechnen.
Darüber hinaus dürfte es äußerst schwierig sein in diesem Bereich Häuser gegen Elementarschäden zu versichern.

19:42

Wassergefahren Fertig

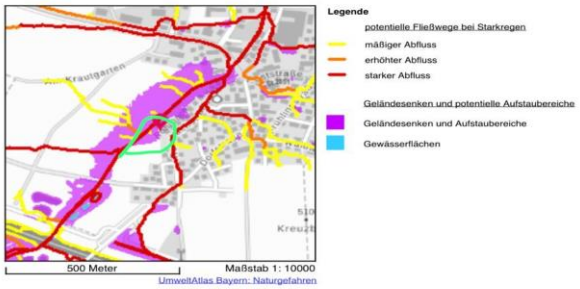
Standortauskunft Wassergefal

Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut

Für den gewählten Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskar Oberflächenabfluss und Sturzflut" vorhanden. Die farblich hervorgehobenen Bereiche geben Hinweise au eine potentiell erhöhte Gefährdung durch Überflutungen infolge von Starkregen.

Die Hinweiskarte wurde bayernweit mit einer einheitlichen Methodik erstellt. Sie beruht auf einem von der Technischen Universität München entwickeltem modelltechnischen Ansatz, ohne Plausibilisierung im Gelände. Die Karte kann Hinweise auf Bereiche geben, die auf Grund der vorhandenen Topografie poten von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Die räumliche Ausdehnung der kartierte Flächen ist sehr grob und kann in Realität deutlich abweichen. Die Karte hat Hinweischarakter. Der Inhalt im Vergleich zu Hochwassergefahrenkarten, die mit Hilfe von hydrologischen und hydraulischen Modeller ermittelt wurden, mit deutlich größeren Unsicherheiten behaftet. Zudem können aus der Hinweiskarte kei Fließtiefen, Fließgeschwindigkeiten und Überflutungsgrenzen abgeleitet werden.

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt jedoch Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch d Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte. Weitere Informationen z Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut" finden Sie auf der Internetseite des LfU und in der FAQ Starkregen.



Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, www.lfu.bayern.de 3 von 5 Seiten
Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern am 21.07.2024, 19:42 Uhr

Standortauskunft Wassergefal

FEUERWEHR

Stellungnahme vom 22.10.2024:

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei senden wir Ihnen noch zusätzliche Fotos zu unserer Stellungnahme vom 17.10.2024.

Abwägung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich deshalb in die Rohrbachaue, um diesen Bereich explizit zu schützen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zu sichern, dem Hochwasserschutz vorzubehalten und durch grünordnerische Festsetzungen aufwerten zu können. Durch den Bebauungsplan wird der Bereich dem vorhandenen Wasserrückhalt nicht entzogen.

Die Gemeinde hat ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben und das Ergebnis der Untersuchung vom 11.10.2024 wird dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt.

Aufgabe des Gutachtens war, eine mögliche Hochwassergefährdung für das Vorhaben zu prüfen und mögliche nachteilige Auswirkungen ausgehend vom Vorhaben auf Dritte auszuschließen. Im Planungszustand wurde die geplante Neubebauung in der Hochwassersimulation berücksichtigt und erneut das Überschwemmungsgebiet berechnet. Dabei fiel auf, dass sich keine Änderung an der Ausdehnung der Überschwemmungsgebietsfläche zwischen Ist- und Planungszustand einstellt. Die Gemeinde sieht die Planung an dieser Stelle vor, da Sie aufgrund der vorliegenden Gutachten und Einschätzungen der Fachbehörden davon ausgehen kann, dass Schäden durch Hochwasserereignisse eher nicht zu erwarten sind.

In den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen wird zusätzlich auf das Risiko hingewiesen und weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz empfohlen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.9 Stellungnahme Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau - Fürstenfeldbruck - Landsberg am Lech, vom 24.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu o. g. Vorhaben Stellung.

Nach Rücksprache und auf Wunsch des zuständigen Ortsobmannes des BBV haben wir gegen o.g. Planung folgende Einwände:

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an Wohngebiete kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf (zukünftige) Wohn-/Plangebiete durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts kommen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Die Eigentümer und Bewohner der Grundstücke im jeweiligen Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen ausgehen, unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenernte etc.) - ist zu dulden.

Es ist durch geeignete Maßnahmen zudem sicherzustellen, dass die Straßen und Zugänge zu Feldstraßen im umliegenden Bereich des Planungsgebietes nicht durch parkende Autos verengt werden. Eine ausreichende Breite der Straßen, Übergänge zu Feldwegen sowie Wege, auch für große landwirtschaftliche Fahrzeuge, muss sichergestellt werden. Auch die jederzeitige Nutzung dieser Feldwege durch landwirtschaftliche Gefährte muss gewährleistet sein. Eine Breite von 3,0 Meter entspricht nicht mehr dem heutigen Mindestmaß nach Gesetz der aktuellen Arbeitsbreite und Bewirtschaftung, deshalb wünschen wir eine Festsetzung im Bebauungsplan mit einer Mindestbreite der Straßen von 4,0 Metern, die dauerhaft befahrbar sein sollen. In der Hartstraße, die verlängert wird, wünschen wir

uns, dass ein Parkverbot für Autos in die Festsetzung mit aufgenommen werden soll, um damit den Landwirten zukünftig eine gute Bewirtschaftung ermöglichen zu können.

In den letzten Jahren häufen sich die Beschwerden, dass landwirtschaftliche Flächen durch den Hundekot freiumherlaufender Hunde verunreinigt werden. Die Verunreinigungen stellen nicht nur einen Verstoß gegen die öffentliche Sauberkeit dar, sie sind auch eine nicht zu unterschätzende Infektionsquelle mit der Folge hygienischer Gefahren und Übertragung von Krankheitserregern auf die landwirtschaftlichen Nutztiere und damit letztendlich über die Lebensmittel auch auf den Menschen. Auch können verunreinigte Futtermittel, wie etwa Heu oder Grassilage, sowohl zu Erkrankungen bei landwirtschaftlichen Nutztieren durch Übertragung von Krankheiten, als auch zu wirtschaftlichen Schäden für die Landwirte bei nicht eingehaltenen Hygienevorschriften führen. Wir bitten daher, durch geeignete Maßnahmen, wie durch Hinweise im Flächennutzungsplan und zukünftigen Plangebieten oder entsprechenden Hinweisschildern darauf aufmerksam zu machen.

Zudem regen wir an, in der Ausführungsplanung sogenannte „Hundetoiletten“ an entsprechenden Stellen anzubringen, um Hundebesitzer zu animieren, den Hundekot in Mülltonnen zu entsorgen. Weiter wünschen wir eine Festsetzung im Flächennutzungsplan bezüglich einer Leinenpflicht für Hunde auf Wegen neben landwirtschaftlichen Nutzflächen, auch aus dem Grund, Weidetiere zu schützen. Wir hoffen mit unseren Hinweisen zu Ihrer Abwägung beigetragen zu haben und bitten unsere Anregungen zur Konfliktminimierung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Abwägung
Die Hinweise zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden zur Kenntnis genommen.
Eine Pflicht zur Duldung schädlicher Einwirkungen auf die Gesundheit kann in keinem Bebauungsplan festgesetzt werden, ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch nicht erforderlich. Ein Hinweis auf möglich, ortsübliche Auswirkungen durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann unter textliche Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Verkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Die Anregungen zum Straßenausbau können in der nachfolgenden Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Die Hinweise zu Verunreinigungen landwirtschaftlicher Flächen durch Hundekot und zu Leinenpflicht werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich Regelungen in der Bauleitplanung festzusetzen ist leider nicht möglich. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung das Verhalten von zukünftigen Bewohnern zu regeln.

Eine Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.10 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München, vom 09.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

<u>Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet</u>
Der beplante Bereich liegt am Rohrbach. Auf beiden Seiten des Rohrbachs sind Ausuferungen bei entsprechenden Abflüssen bekannt. Der Bebauungsplan liegt zum Teil im Bereich der Ausuferungen. Wir begrüßen daher die Planung des „Überschwemmungsschutzstreifen“. Da jedoch außerhalb dieses Puffers bei Hochwasser Überschwemmungen auftreten werden / aufgetreten sind (insbesondere bei den Parzellen 9 -11), sind die Überschwemmungsgrenzen für ein 100-jährliches Hochwasserereignis

durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem WWA zu ermitteln (Art. 46 BayWG). Erst nach Vorliegen dieser Untersuchung sind Aussagen zur Hochwassersicherheit des geplanten Baugebietes möglich und kann die Vereinbarkeit der Planung mit der öffentlichen Sicherheit geprüft werden.

§ 77 des Wasserhaushaltsgesetzes normiert das Erhaltungsgebot von Rückalteflächen. Im Planungsgebiet liegen bekannte Rückhalteflächen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind die Parzellen 9 - 11 von Bebauung freizuhalten.

Einer weiteren Planung ohne den Nachweis der Überflutungssituation kann aus Sicht des Wasserwirtschaftsamts nicht zugestimmt werden.

Grundwasser
Im Bereich des Bebauungsplans können hohe Grundwasserstände auftreteten.

Vorschlag für Festsetzungen:

> *„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen." (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)*

Niederschlagswasser
Der Plan enthält „Bereiche für Regenwasserrückhaltung", im Textteil werden diese Bereiche nicht weiter erläutert. Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Dieses Konzept liegt uns bisher nicht vor. Erst nach Vorliegen dieses Konzepts/ dieser Untersuchung sind Aussagen zur Hochwassersicherheit des geplanten Baugebietes möglich. Details sind ggf. in einem wasserrechtlichen Verfahren zu klären.

Vorschlag zur Änderung der Festsetzungen:

> „Ist eine direkte Versickerung auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Zisternen~~, Sickerschächten~~ oder Rigolen) mit einem Speichervolumen von 1 m³ je 50 m² einleitender Fläche, mind. jedoch 4 m³ je Grundstück, vorzusehen. *Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen."*

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

> *„Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen."*

Bitte schicken Sie Ihre Antwort ausschließlich wieder an poststelle@wwa-m.bayern.de. So können wir Ihre E-Mail auch bei Vertretung bearbeiten.

Abwägung
Die Gemeinde hat eine hydraulische Untersuchung bei Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH in Auftrag gegeben und das Ergebnis der Untersuchung vom 11.10.2024 wird dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt.
Aufgabe des Gutachtens war, eine mögliche Hochwassergefährdung für das Vorhaben zu prüfen und mögliche nachteilige Auswirkungen ausgehend vom Vorhaben auf Dritte auszuschließen. Im Planungszustand wurde die geplante Neubebauung in der Hochwassersimulation berücksichtigt und erneut das Überschwemmungsgebiet berechnet. Dabei fiel auf, dass sich keine Änderung an der Ausdehnung der Überschwemmungsgebietsfläche zwischen Ist- und Planungszustand einstellt. Zwei geplante Wohngebäude im tiefer liegenden nördlichen Teil des Baugebietes sind von Ausuferungen des Rohrbachs betroffen.
Die Anpassung der Planung (Verlagerung der Bebauung mit dem öffentlichen Spielplatz) in den kritischen Bereichen im Norden, vermeiden nach Einschätzung der Gemeinde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

Die Gemeinde hat somit den Anregungen des WWA Rechnung getragen.

Die Hinweise zum Grundwasser werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden jedoch unter den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen aufgenommen, da § 9 BauGB keine Möglichkeit bietet, derartige Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Gemeinde hat die Erschließungsplanung bei dem IB Mayr Ingenieure aus Aichach in Auftrag gegeben. Das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros sieht die Beseitigung des Niederschlagswassers in den Rohrbach vor. Dabei wird in einem Stauraumkanal in der Erschließungsstraße Niederschlagswasser zurückgehalten und in einem in Abstimmung mit dem WWA festgelegten Abflusswert (gedrosselt) schadlos beseitigt. Des Weiteren wird aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens geplant, keine Versickerung auf den Bauparzellen vorzuschreiben, sondern jeweils einen Regenrückhalteschacht in jeder Parzelle zu errichten. Die Regenrückhalteschächte in jeder Parzelle werden im Zuge der Kanalerschließung erreichtet und sind gemäß Entwässerungssatzung Bestandteil der öffentlichen Entwässerungsanlage der Gemeinde. Die im Bebauungsplan bisher vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen/-flächen sind nach den neuesten Berechnungen und Erkenntnissen des IB Mayr nicht erforderlich und können entfallen.

Die Gemeinde kommt der Anregung somit nach, dass auf den Grundstücken Rückhaltemaßnahmen vorzusehen sind.

Die nachrichtlichen Übernahmen und textlichen Hinweise werden zur Brauchwassernutzung ergänzt.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.11 Stellungnahme Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. (LBV), Kreisgruppe Dachau, vom 24.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
Sehr geehrte Damen und Herren,
Stellungnahme der Kreisgruppe Dachau des Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. zum Bebauungsplan Rohrbachanger Wiedenzhausen gemäß Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB.

Einwand: Der Rohrbach hat bereits zu Hochwasserereignissen geführt.

Das Plangebiet ist als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet. Die Grundsätze des Landesentwicklungsplan LEP 2023 - 7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement kommen nicht ausreichend zur Geltung. Die Hochwassergefahr im Plangebiet erachten wir als nicht ausreichend berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden unter „4. Übergeordnete Planungen“ als einzuhaltende Grundsätze des LEP 2023 die
- Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
- Raumstruktur
- Siedlungsstruktur

für die Gemeinde Sulzemoos bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Rohrbachanger“ aufgeführt.

Die LEP 2023 Ziele 7.2.5 Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement werden nicht als einzuhaltende Ziele aufgeführt. Obwohl in den „Textlichen Festsetzungen” bei Punkt 2.1 “Starkregen und Sturzfluten“, der klare Hinweis auf Überflutungen infolge von Starkregenereignissen aufgeführt ist und das Plangebiet innerhalb eines "Wassersensiblen Bereichs" liegt.

Für die Kreisgruppe des LBV trifft auf die Fläche der Grundsatz des LEP zu, dass "potentielle Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten" werden sollen. Im Sinne der Daseinsvorsorge wäre es dringend gegeben, auf die zuneh-

menden Gefahren von häufigen auftretenden Überschwemmungen einzugehen und die offensichtlich erhöhte Gefahr im Planungsgebiet deutlich aufzuzeigen. Da 2024 am Rohrbach bereits ein starkes Hochwasser aufgetreten ist, das in Folge einen Feuerwehreinsatz notwendig gemacht hat, wäre eine weitergehende Hochwasservorsorge angeraten. Auch ein reduziertes Baugebiet zugunsten einer Hochwasserfläche wäre denkbar. Aktuell liegt die Verantwortung für Hochwasserschutz bei den Bauwerbern oder Käufern der Immobilien.

In der Rohrbachstraße ist die **Freiwillige Feuerwehr Wiedenzhausen** im Einsatz.

Abwägung
Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass in Bezug auf die Schutzbedürftigkeit der Vögel keine Anregungen vorgebracht werden.

Die Gemeinde hat eine hydraulische Untersuchung bei Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH in Auftrag gegeben und das Ergebnis der Untersuchung vom 11.10.2024 wird dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt.
Aufgabe des Gutachtens war, eine mögliche Hochwassergefährdung für das Vorhaben zu prüfen und mögliche nachteilige Auswirkungen ausgehend vom Vorhaben auf Dritte auszuschließen. Im Planungszustand wurde die geplante Neubebauung in der Hochwassersimulation berücksichtigt und erneut das Überschwemmungsgebiet berechnet. Dabei fiel auf, dass sich keine Änderung an der Ausdehnung der Überschwemmungsgebietsfläche zwischen Ist- und Planungszustand einstellt. Die Gemeinde sieht die Planung an dieser Stelle vor, da Sie aufgrund der vorliegenden Gutachten und Einschätzungen der Fachbehörden davon ausgehen kann, dass Schäden durch Hochwasserereignisse eher nicht zu erwarten sind.
Die Stellungnahmen der Fachstellen zum Thema Wasserwirtschaft wie das Landratsamt und das WWA, die hydraulische Untersuchung von Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 11.10.2024, bestätigen keine der vorgebrachten Bedenken. Die Anpassung der Planung (Verlagerung der Bebauung mit dem öffentlichen Spielplatz) in den kritischen Bereichen im Norden, vermeiden nach Einschätzung der Gemeinde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich explizit in die Rohrbachaue, um diesen Bereich zu schützen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zu sichern, dem Hochwasserschutz vorzubehalten und durch grünordnerische Festsetzungen aufwerten zu können. Durch den Bebauungsplan wird der Bereich dem vorhandenen Wasserrückhalt nicht entzogen, sondern gerade dafür gesichert und dient deshalb dem Hochwasserschutzmanagement.

Eine Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.12 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, vom 21.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt:
Aus Sicht des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck bestehen grundsätzlich keine Einwände gegenüber dem o.g. Vorhaben.
Wir möchten Sie jedoch darauf hinweisen, dass Flächen für die Landwirtschaft nicht vermehrbar sind und somit besonders zu schonen und mäßig zu verbrauchen sind. Möglichkeiten hierfür sind unter anderem flächenschonendes Bauen, wie mehrgeschossiges Bauen, Reduktion von Parzellengrößen und das Bebauen mit Doppelhaushälften, sowie die Nachverdichtung innerorts.

Abwägung:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass kein Einwand gegen den Bebauungsplan vorgebracht wird.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden soweit möglich bereits in der Planung berücksichtigt.
Eine Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

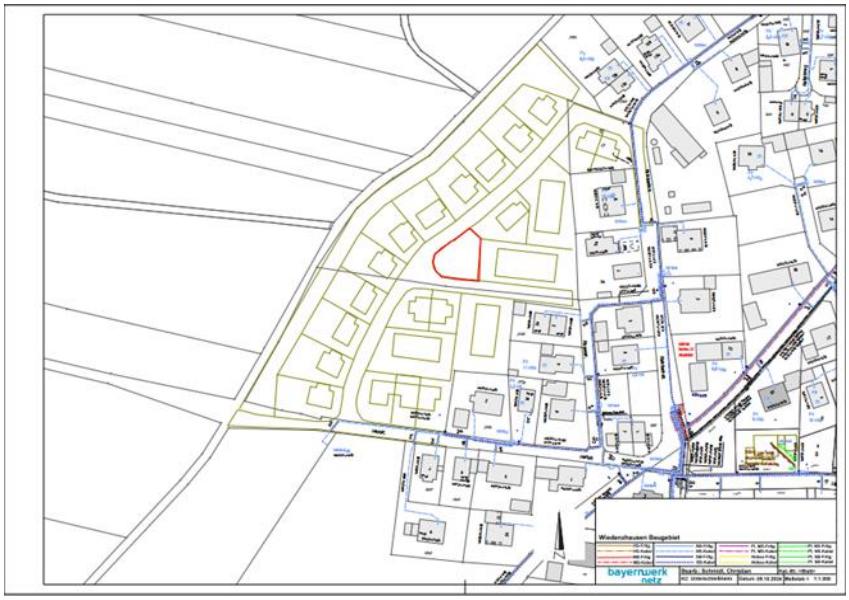
Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.13 Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH, vom 09.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt:
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.
Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.
Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.
Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.
Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich des roten Rahmen eingeplant werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.



Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und können im Rahmen der folgenden Erschließungsplanungen berücksichtigt werden.
Eine Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.14 Stellungnahme Anwohner 1 vom 24.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
Sehr geehrte Damen und Herren,
Ihr Städtebauliches Strukturkonzept Rohrbachanger Wiedenzhausen orientiert sich nicht an den angrenzenden bestehenden Siedlungsstrukturen. Es reicht nicht aus, dass sich Gebäudehöhen nach der umgehenden Bebauung richten und 8 - Familienhäuser sind nicht mit Ställen aus der Landwirtschaft vergleichbar. In der angrenzenden Siedlungsstruktur befinden sich nur Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser. Es gibt hier keine Häuser, in welchen 30 Menschen leben. Es gibt hier auch keine Tiefparkgaragen für so viele Autos.
Das städtebauliche Strukturkonzept führt zu einem Zuzug von vielen Menschen auf einem zu kleinen Platz. Unfrieden ist vorprogrammiert.

Die Wiese ist ein wichtiger Bestandteil des Dorfes. Dorfkinder lassen dort ihren ersten Drachen fliegen und im Winter wird Schlitten gefahren. Das sind schöne Kindheitserinnerungen für Dorfkinder. Ein schöner Teil vom Dorf, den Mensch und Tier nützen, wird durch Ihre städtebauliche Planung vernichtet.

Des Weiteren handelt es sich um eine sehr nasse Wiese am Rohrbach gelegen, auf der ein städtebauliches
Strukturkonzept bzw. eine dichte Bebauung meiner Meinung nach nicht möglich ist.
Ich möchte an die katastrophale Lage am 31. Mai 2024 und die ersten Junitage erinnern.

Folgenden Text habe ich aus dem Bürgermagazin der Gemeinde Seite 38 entnommen: „Es kam ein Dauerregen, der sich bis spät in die Nacht von Samstag zog. Die Feuerwehr Wiedenzhausen war, neben der Rohrbachstraße, an diversen weiteren Einsatzorten beschäftigt. So galt es unter anderem voll gelaufene Keller am Ziegelberg auszupumpen. Bis zu 22 Feuerwehrler waren in den ersten Junitagen gleichzeitig unterwegs und ca. 300 Personenstunden waren nötig, um die Lage zu bewältigen.“

Ich möchte darauf hinweisen, dass das Baugebiet Ziegelberg erst seit ca. 10 Jahren existiert. Vor mehr als 10 Jahren gab es dort noch keine vollgelaufenen Keller die von den Feuerwehrleuten ausgepumpt werden mussten.

Herrn Kneidl hat auf seinem öffentlichen Instagram Account auch einen Beitrag dazu.

Im Beitrag steht:
„Sulzemoos: Durch kluge Entscheidungen der Feuerwehr Sulzemoos und mit Hilfe der Freiwilligen Feuerwehr München und dem THW OV Dachau ist es gelungen, den Steindlbach im letzten Moment vor dem Überlauf in viele Häuser im Unterdorf zu hindern.
Wiedenzhausen: Die Feuerwehren aus Wiedenzhausen und Einsbach arbeiten zusammen, um am Rohrbach Schlimmeres zu vermeiden bzw. um vollgelaufene Keller auszupumpen.
Insgesamt sind in der ganzen Gemeinde viele Haushalte vom Starkregen betroffen.“

Dann steht weiter im Beitrag: „Großen Dank an alle ……, die an den Bächen und anderswo geholfen haben…“

Für mich ist überhaupt nicht nachvollziehbar, dass jetzt noch 11 Häuser am Rohrbach entlang gebaut werden sollen, wenn letztes Mal schon Hilfe aus München notwendig war.

Ich habe höchsten Respekt vor den Feuerwehrleuten und bin der Meinung, dass es nicht hinnehmbar ist, dass neue Baugebiete geschaffen werden, wo es schon absehbar ist, dass weitere Häuser dazu kommen, die Wasser im Keller haben.

Freundliche Grüße

Abwägung
Das städtebauliche Konzept hat sowohl die Aufgabe die gemeindliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde selbst, als auch in den Ortsteilen zu betrachten. Dabei ist es nicht zwingend notwendig, vor-

handene Bebauung abzubilden, sondern es sollen alle Belange einer verträglichen Entwicklung berücksichtigt werden.
Die Gemeinde sieht ihre Verpflichtung darin, dringend benötigten Wohnraum auch für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und dabei gleichzeitig entsprechend der Vorgaben des BauGB zur Nachverdichtung erschwingliche Grundstücke zur Bebauung zu schaffen. Bezahlbarer Wohnraum in kleineren Wohnungen ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag, um z. B. Mietwohnungen bereitstellen zu können. Dies ist für interessierte Vorhabenträger erst ab einer Größenordnung von mind. 6 Wohnungen ein wirtschaftlicher Anreiz, den die Gemeinde damit schafft und ihrer Verpflichtung nachkommt. Die (wachsende) Anzahl von Menschen ist nach Auffassung der Gemeinde kein Indiz für Unfrieden unter den Nachbarn. Beispiele für das friedliche Zusammenleben in dicht besiedelten Gebieten gibt es reichlich und ist auch bei gegenseitiger Rücksichtnahme nicht ausgeschlossen.
Die Gemeinde hat mit der Planung eines großflächigen Kinderspielplatzes in dem Gebiet auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen und die Gelegenheit geschaffen, das dörfliche Zusammensein zu fördern. Mit dem Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, auf potentiellem Bauland Wohnraum für Menschen zur Verfügung zu stellen.
Die Bedenken zur Baudichte werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht geteilt, siehe Ausführungen oben.

Die Stellungnahmen der Fachstellen zum Thema Wasserwirtschaft wie das Landratsamt und das WWA, die hydraulische Untersuchung von Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 11.10.2024, bestätigen keine der vorgebrachten Bedenken. Die Anpassung der Planung (Verlagerung der Bebauung mit dem öffentlichen Spielplatz) in den kritischen Bereichen im Norden, vermeiden nach Einschätzung der Gemeinde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären.
Nachdem sich die Bedenken vorwiegend auf den Hochwasserschutz und das Hochwassermanagement beziehen, dieser jedoch im Bebauungsplan nicht negativ verändert wird, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass den Bedenken hinreichend Rechnung getragen wurde.
Die Gemeinde ist sich dessen bewusst, dass klimatische Veränderungen dazu beitragen, dass sich erhebliche Auswirkungen insbesondere durch Niederschlagswasser nicht nur in der Gemeinde Sulzemoos ergeben. Dementsprechend werden Maßnahmen zu Hochwasserschutz bei der Bebauung empfohlen. Gemäß der hydraulischen Untersuchung von Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 11.10.2024 ergeben sich durch das Baugebiet keine Änderungen an den bestehenden Hochwasserverhältnissen.

Die Hinweise zum Hochwassermanagement der Feuerwehren werden zur Kenntnis genommen.

Vollgelaufene Keller sind meistens auf fehlerhafte Hochbauplanungen und Ausführungen sowie auf die dem abfließenden Oberflächenwasser nicht gerecht werdenden Grundstücksmodellierungen zurückzuführen. Leider kommt es noch immer oft vor, dass Kellergeschosse auf Bachniveau frei gelegt werden oder dass das Niederschlagswasser in Gebäude durch die zu tief liegenden Lichtschächte, durch von Außentreppen zugängliche Türen unterhalb des Geländeniveaus, eindringt.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung / Abwägung geändert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.15 Stellungnahme Anwohner 1 vom 27.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bebauungsplan habe ich bereits am 24. Oktober 2024 eine Stellungnahme an Frau Reiss per Mail gesandt. Bitte sehen Sie diese als gegenstandslos an. Mir sind noch ein paar Punkte eingefallen, darum erhalten Sie heute nochmals die Stellungnahme in abgeänderter Form.

Ihr Städtebauliches Strukturkonzept Rohrbachanger orientiert sich nicht an den angrenzenden bestehenden Siedlungsstrukturen. In der angrenzenden Siedlungsstruktur befinden sich nur Einfamilien-

und Zweifamilienhäuser und Doppelhäuser. In der baulichen Gestaltung im Bebauungsplan Wiedenzhausen Süd wurde ein besonderes Augenmerk auf die Höhenentwicklung gelegt, um eine überdimensionierte Höhenentwicklung zu vermeiden. Im Bebauungsplan Rohrbachanger wird kein Augenmerk mehr daraufgelegt und die Firsthöhe wird erhöht. Trotzdem wird im Zeitungsartikel vom 25. September 2024 von kleinen Mehrfamilienhäusern" gesprochen. Es gibt an der angrenzenden Siedlungsstruktur keine 8 - Familienhäuser bzw. solch große Baukörper mit Tiefparkgaragen. Ställe aus der Landwirtschaft stellen für mich keinen Vergleich dar.

Die Wiese ist ein wichtiger Bestandteil des Dorfes und dient auch zur Erholung. Dorfkinder lassen dort ihren ersten Drachen fliegen und im Winter wird Schlitten gefahren. Durch Ihre städtebauliche Planung wird dieser Raum für Mensch und Tier vernichtet.

Des Weiteren handelt es sich um eine sehr nasse Wiese am Rohrbach gelegen, auf der eine Bebauung dieser Größenordnung meiner Meinung nach nicht möglich ist. Ich möchte an die katastrophale Lage am 31. Mai 2024 und die ersten Junitage erinnern. Folgenden Text habe ich aus dem Bürgermagazin der Gemeinde Seite 38 übernommen:

Es kam ein Dauerregen, der sich bis spät in die Nacht von Samstag zog. Die Feuerwehr Wiedenzhausen war, neben der Rohrbachstraße, an diversen weiteren Einsatzorten beschäftigt. So galt es unter anderem vollgelaufene Keller am Ziegelberg auszupumpen. Bis zu 22 Feuerwehrler waren in den ersten Junitagen gleichzeitig unterwegs und ca. 300 Personenstunden waren nötig, um die Lage zu bewältigen."

Ich möchte darauf hinweisen, dass das Baugebiet Ziegelberg erst seit ca. 10 Jahren existiert. Vor mehr als 10 Jahren standen dort noch keine Häuser und es gab keine vollgelaufenen Keller, die von den Feuerwehrleuten ausgepumpt werden mussten. Für mich ist nicht nachvollziehbar, dass elf Häuser am Rohrbach entlang gebaut werden sollen. Ich habe höchsten Respekt vor den Feuerwehrleuten und ich kann nicht nachvollziehen, dass trotz der Katastrophe an Bächen neue Baugebiete geschaffen werden, wo es schon absehbar ist, dass viele weitere Häuser dazu kommen, die gefährdet sind, Wasser im Keller zu haben. Bei Schutzgut Mensch geben Sie an, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung geben wird. Durchaus ist aber der Schutz der Menschen gefährdet!

Des Weiteren möchte ich zu Schutzgut Mensch" mitteilen, dass ich Anwohnerin bin und Sie planen direkt zu meiner Grundstücksgrenze zwei 8 - Familienhäuser und eine Häusergruppe. Sie schreiben, dass die 230 m südlich gelegene Autobahn durch einen Lärmschutzwall schalltechnisch abgeschirmt ist. Eine weitergehende schalltechnische Betrachtung ist nicht erforderlich. Hierzu möchte ich erwähnen, dass die Grenzwerte trotz Schallschutz überschritten werden (s. schalltechnische Untersuchung Ingenieurbüro Kottermair 08.02.2019 - Bebauungsplan Wiedenzhausen Süd). Warum ist bei Bebauungsplan Rohrbachanger eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich? Der Verkehr hat in den letzten 5 Jahren erheblich zugenommen und die Autobahn ist sehr oft unerträglich laut. Im Sommer ist es fast unmöglich, bei geöffnetem Fenster zu schlafen. Durch den neuen massiven Baukörper von Firma Noerpel auf der anderen Seite der Autobahn, werden die Schallwellen auf unsere Seite zurückgeworfen und es ist bedeutend lauter als zuvor. 17 Familien ca. 70 Menschen - werden lt. Bebauungsplan meine direkten Nachbaren werden. Der Lärmfaktor wird dann noch weiter steigen. Natürlich sind das negative Auswirkungen auf mich, meine Familie und die Bevölkerung. Um mein Haus herum wird es keinen Dorfcharakter mehr geben.

Zum Schutzgut Boden teile ich Ihnen folgendes mit:

Unsere Nachbaren in der wurden während des Hausbaus böse überrascht, sie mussten einen kompletten Bodenaustausch vornehmen. Außerdem hätten Sie eine Wanne gebraucht, wenn sie einen Keller gewollt hätten. Wir haben keine Wanne, da das Haus 1969 gebaut wurde. Ich habe ernste Bedenken, dass der Bau der zwei 8 - Familienhäuser und der Häuserreihe incl. Tiefparkgaragen an unserem Haus massive Schäden anrichtet.

Ich hoffe, dass meine Bedenken in die weiteren Planungen einfließen und vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Ich bitte um eine Empfangsbestätigung.
Freundliche Grüße

Abwägung
Auf die Abwägung und den Beschluss zuvor (Stellungnahme Anwohner 1 vom 24. Oktober 2024) wird verwiesen, siehe oben.

Die Gemeinde ist sich dessen bewusst, dass klimatische Veränderungen dazu beitragen, dass sich erhebliche Auswirkungen insbesondere durch Niederschlagswasser nicht nur in der Gemeinde Sulzemoos ergeben. Dementsprechend werden Maßnahmen zu Hochwasserschutz bei der Bebauung empfohlen. Gemäß der hydraulischen Untersuchung von Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 11.10.2024 ergeben sich durch das Baugebiet keine Änderungen an den bestehenden Hochwasserverhältnissen. Die Annahme, dass sich keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung ergeben, wird damit zumindest was den Hochwasserschutz betrifft unterstützt.

Das städtebauliche Konzept hat sowohl die Aufgabe die gemeindliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde selbst, als auch in den Ortsteilen zu betrachten. Dabei ist es nicht zwingend notwendig, vorhandene Bebauung abzubilden, sondern es sollen alle Belange einer verträglichen Entwicklung berücksichtigt werden.
Die Gemeinde sieht ihre Verpflichtung darin, dringend benötigten Wohnraum auch für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und dabei gleichzeitig entsprechend der Vorgaben des BauGB zur Nachverdichtung erschwingliche Grundstücke zur Bebauung zu schaffen. Bezahlbarer Wohnraum in kleineren Wohnungen ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag, um z. B. Mietwohnungen bereitstellen zu können. Die ist für interessierte Vorhabenträger erst ab einer Größenordnung von mind. 6 Wohnungen ein wirtschaftlicher Anreiz, den die Gemeinde damit schafft und ihrer Verpflichtung nachkommt.

Die Gemeinde hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens das IB Kottermair mit der schalltechnischen Untersuchung des Gebietes beauftragt.
Die Gemeinde folgt den darin getroffenen Rückschlüssen aus dem Ergebnis. Der Empfehlung zur Beurteilung des Schallschutzes in Kapitel 6 der Untersuchung wird nachgekommen und die Satzung und die Begründung werden entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung angepasst.
Die Gemeinde Sulzemoos kann nach Einschätzung des IB Kottermair die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der Bundesautobahn A8 München-Stuttgart bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, das eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Regel gegeben, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 an schutzbedürftigen Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten werden. Andererseits ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) anerkannt, dass die Überschreitung der Orientierungswerte nicht zwangsläufig bedeutet, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht eingehalten werden. Vielmehr kann im Einzelfall auch eine Überschreitung dieser Orientierungswerte mit dem Abwägungsgebot vereinbar sein. Dies ist in der Rechtsprechung anerkannt für Überschreitungen um 5 dB(A) und sogar um bis zu 10 dB(A).
Zum vermeintlichen Dorfcharakter wird darauf hingewiesen, dass der Bereich des Einwenders bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und nicht als Dorfgebiet dargestellt wurde.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die nachrichtlichen Übernahmen und textlichen Hinweise werden ergänzt.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung / Abwägung geändert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.16 Stellungnahme Anwohner 2 vom 01.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
Sehr geehrte Frau Reiss,
Sie wurden als Ansprechpartnerin für den Bebauungsplan Rohrbachanger in Wiedenzhausen genannt.

Hierzu hätten wir als Anlieger ein paar Fragen:
Ist Ihnen bekannt, dass auf der Wiese in der Senke regelmäßig, nicht nur bei Hochwasser das Wasser steht und wir Anlieger nicht nur bei Hochwasser oder Starkregen über Pumpen in den Lichtschächten das Grundwasser abpumpen? Auch Tage nach Regen?
Wie wurde die Größe des Regenrückhaltebeckens definiert? Welche Wassermengen soll es auffangen?
Wie wurde der Pufferstreifen von 20 Meter berechnet?
Warum wurden Häuser im lila Bereich (laut Bayernatlas Standort Wassergefahren lila gekennzeichnet) geplant? Welche Maßnahmen werden hier zum Schutz in Bezug auf die Wasser-Thematik für die bereits bestehende Bebauung getroffen?
Könnten Sie uns außerdem das Lärmschutzgutachten zum geplanten Baugebiet sowie die hydraulischen Nachweise zur Verfügung stellen?

Freundliche Grüße

Abwägung
Da die Fragen und die angesprochenen Themen in der nächsten Stellungnahme, die durch den Rechtsbeistand des Anwohners 2 eingereicht wurde, ausführlich vorgebracht werden, wird auf die Abwägung und den Beschluss hierzu verwiesen.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung / Abwägung zur Stellungnahme, die durch den Rechtsbeistand des Anwohners 2 eingereicht wurde, geändert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.1.17 Stellungnahme Anwaltskanzlei in Vertretung für Anwohner 2 vom 28.10.2024

Sachverhalt:

Inhalt
Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich an, dass ich Anwohner 2 anwaltlich berate und vertrete. Auf mich lautende Bevollmächtigung liegt diesem Schreiben bei. Meine Mandantin bat mich um Prüfung des vorgenannten Bebauungsplanentwurfs und darum, Einwendungen bzw. Anregungen gegen den Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Vor diesem Hintergrund mach ich die nachfolgenden Einwendungen namens meiner Mandantin geltend bzw. bringe die nachfolgenden Anregungen vor:

1.
Gemäß der Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Teil C) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos in der Sitzung vom 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Wiedenzhausen „Rohrbachanger" gefasst. Der Beschluss soll demnach am 21.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden sein. Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m2 umfassen. Daher wurde das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB förmlich eingeleitet. Nach Außerkrafttreten des § 13b BauGB zum 31.12.2023 gilt die Übergangsregelung § 215a BauGB, nach der begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB bis 31.12.2024 abge-

schlossen werden können. Gemäß der Reparaturvorschrift des § 215a BauGB ist nach den vorgegebenen Kriterien der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind hierzu zu beteiligen. Die Vorprüfung des Einzelfalls sei nach Angaben in der Begründung des Bebauungsplanes zur Einschätzung gekommen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben soll, die gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Aus diesem Grund seien nach Ansicht der Gemeinde die Auswirkungen des Bebauungsplanes als nicht erheblich einzustufen, so dass einer Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nichts entgegenstünde. Entsprechend den Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen seien aber die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt worden.

Richtig ist sicherlich, dass aufgrund der Vorschrift des § 215 a BauGB die zwischenzeitlich aufgrund Europarechtswidrigkeit aufgehobene Bestimmung des § 13 b BauGB auf das vorliegende Bauleitplanverfahren grundsätzlich noch angewendet werden kann, nachdem der Aufstellungsbeschluss noch vor dem 31.12.2022 gefasst wurde. Allerdings bitte ich um nochmalige Prüfung, ob tatsächlich der Anwendungsbereich des § 13 b BauGB vorliegend eröffnet ist, ausfolgendem Grund, der hier eingewandt wird:

Nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 215 a BauGB gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 die Vorschrift des § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan enthält keine Angaben oder Festsetzungen zur Zulässigkeit der maximal überbauten Fläche. In der Begründung des Bebauungsplanes wird zunächst unter Ziffer 5.1. erklärt, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gesamtfläche von 19.350 m2 erstreckt. Es ist bekannt, dass nicht die Gesamtfläche des Geltungsbereichs für die Bestimmung der Grundfläche maßgeblich ist, allerdings fehlen in den textlichen Festsetzungen Angaben zur maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB. Lediglich auf Seite 23 der Begründung sind tabellarisch die folgenden Werte festgehalten:

Geltungsbereich	19.350 m²	100 0 %
Allgemeines Wohngebiet	12.280 m²	63 %
Öffentliche Grünfläche	3.380 m²	18 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.690 m²	19 %

Das für die Bemessung maßgebliche allgemeine Wohngebiet erstreckt sich damit auf eine Fläche, die größer als die für die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB maximal zulässige Grundfläche von 10.000,00 m2 ist. Unklar ist daher, wie groß tatsächlich die maximal zulässige Grundfläche ist und zudem ist diese nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Dies dürfte problematisch sein und könnte gegebenenfalls zu einem Verfahrensfehler bei der Aufstellung des Bebauungsplanes führen.

Nach OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 02.02.2023 -1 C 11275/21 hat der Gesetzgeber mit der Sonderregelung des § 13a BauGB eine Möglichkeit geschaffen, Baurecht unter erleichterten Bedingungen sowie in einem beschleunigten Verfahren zu schaffen bzw. zu ändern. Gegenstand solcher Bebauungspläne können Pläne sein, mit denen Flächen wieder neu nutzbar gemacht werden, Pläne zur Nachverdichtung und Pläne für "andere Maßnahmen der Innenentwicklung". Privilegiert werden dabei sowohl neue Bebauungspläne als auch die Änderung und Anpassung von bereits vorhandenen Bebauungsplänen. Im Verfahren nach § 13a BauGB entfällt insbesondere die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht des § 2a BauGB, und ein mit der Planung womöglich verbundener Eingriff gilt als bereits ausgeglichen (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Damit soll den Gemeinden ein Anreiz gegeben werden, von einer Inanspruchnahme neuer, bisher unbebauter Flächen des Außenbereichs abzusehen und diesen vor Überplanung und Zersiedlung zu schützen bzw. auf eine Erweiterung vorhandener Siedlungsbereiche zu verzichten. Mit dieser Zielvorstellung soll § 13a BauGB das Planungsinteresse auf Maßnahmen der Innenentwicklung lenken; von den Marscherleichterungen des § 13a BauGB darf also nur Gebrauch gemacht werden, wenn sich der Planungsgegenstand auf solche Regelungsinhalte beschränkt. Die befristet bis 31.12.2024 für in § 215 a BauGB genannte Bebauungsplanverfahren noch anwendbare Vorschrift des § 13 a BauGB kommt zudem bis dahin auch noch für Bebauungspläne in Betracht, die sich auf den Außenbereich beziehen,

allerdings nur dann, wenn die vorgenannte maximale Grundfläche nicht überschritten wird. Andernfalls läge ein Verstoß gegen § 13 b BauGB und damit konsequent auch gegen § 13 a BauGB vor, der Bebauungspläne im Außenbereich im beschleunigten Verfahren gerade nicht zulässt.

Es ist daher erforderlich, die maximal zulässige Grundfläche im Bebauungsplanentwurf zu definieren und darzustellen und darüber hinaus diese maximale Grundfläche als bindend auszugestalten, so dass auch keine Ausnahmen und Befreiungen nach Bestandskraft des Bebauungsplanes zulässig sind. Der Bebauungsplan muss die uneingeschränkte Gewähr dafür bieten, dass die maximal zulässige Grundfläche von 10.000,00 m2 nicht überschritten wird, da ansonsten eine Umgehung des § 13 b BauGB in Verbindung mit § 215 Absatz 1 BauGB eintreten würde, die das Gesetz nicht vorsieht. Dies ist vorliegend umso erforderlicher, da der Bebauungsplan zwar Baugrenzen auf den einzelnen Grundstücken ausweist und festsetzt, allerdings auch die Öffnungsklausel enthält, dass Nebenanlagen, wie etwa Garagen, auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Es ist damit nicht klar, ob die maximale Grundfläche des Bebauungsplanes tatsächlich und verbindlich auf 10.000,0 m2 festgelegt ist.

Liegt die Grundfläche gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB letztlich höher als 10.000,00 m², was derzeit anhand der bisherigen Festsetzungen nicht abschließend beurteilt werden kann, dann wäre die Festsetzung des WA-Gebietes nicht zulässig. Soweit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. nach dem im vorliegenden Fall noch in Betracht kommenden § 13 b BauGB vorliegen sollte, hat die planende Gemeinde gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 und 3 BauGB zu prüfen, welche zulässige Grundfläche oder deren Größe nach § 19 Absatz 2 BauNVO festgesetzt werden soll bzw. welche Flächen der geplante Bebauungsplan voraussichtlich versiegeln wird, wenn eine Festsetzung für die Grundflächengröße unterbleibt. Hieran fehlt es im vorliegenden Entwurf. Allein die Angabe in der Begründung, dass die Grundfläche von 10.000,00 nicht überschritten wird, reicht hierfür nicht aus, da sich dies nicht aus den Festsetzungen ergibt und auch eine weitergehende Darstellung der Ermittlung der Grundfläche fehlt.

Der VGH Bayern hat in seiner Entscheidung, Beschluss vom 04.07.2017 - 2 NE 17.989 klargestellt, dass § 13a BauGB (bei Nichtanwendbarkeit des § 13 b BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB) mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung seinen räumlichen Anwendungsbereich beschränkt: Mithin kann das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nur zur Anwendung kommen, wenn mit dem Bebauungsplan Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils allseits umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen, insbesondere dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung, will der Gesetzgeber einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von der Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedelung des Außenbereichs absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern. Daraus ergibt sich unzweifelhaft, dass einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach alledem die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken versagt bleiben muss. Wie der VGH Bayern in diesem Zusammenhang zudem noch einmal hervorgehoben hat, kommt es allein auf die tatsächlichen Gegebenheiten an, wenn rechtlich zu beurteilen ist, ob es sich bei dem relevanten Bereich um einen bauplanungsrechtlichen Außenbereich handelt. Vor diesem Hintergrund wäre im Fall der Unanwendbarkeit des § 13 b BauGB die vorgesehene Planung nicht rechtmäßig, was vorsorglich ausdrücklich eingewandt wird.

Es wird daher diesbezüglich um Stellungnahme gebeten sowie um Nachbesserung bzw. Ergänzung der Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf.

2.
Es wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Nach Ziffer 2 der Begründung zum Bebauungsplan seien jedoch ungeachtet dessen die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt worden. Im Textteil des Bebauungsplanentwurfs wurde hinsichtlich „Wasser" unter Ziffer 2.1. festgehalten, dass infolge von Starkregenereignissen im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten können. Um Schäden zu vermeiden, sind demnach lediglich bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände bzw. der Zufahrt wurde zudem empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

In der Bekanntmachung vom 23.09.2024 wird ferner darauf hingewiesen, dass die Gemeinde bei der umweltbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles zu dem Ergebnis gekommen sei, dass sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ergeben hätten.

Hier dürfte ein Abwägungsfehler vorliegen.

Im Rahmen der Sitzung des Gemeinderates vom 16.09.2024 wurde bereits unter TOP 5.1. eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde thematisiert. Zuvor wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zur Vorprüfung des Einzelfalles angehört. Es wurden dabei das Wasserwirtschaftsamt München und die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dachau beteiligt. Die Behörde wandte gegen den Bebauungsplanentwurf ein, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter anderem den Auebereich des Rohrbaches umfasst, der als wassersensibler Bereich und Retentionsraum bei Hochwasser- und Starkregenereignissen fungiert. Die Bedeutung solcher Auebereiche für den Hochwasserschutz sind demnach neben ihrer ökologischen Wertigkeit in diesem Jahr durch die massiven wirtschaftlichen Schäden an Gebäuden und Inventar eindrücklich vor Augen geführt worden. Zudem befinden sich entlang des Rohrbaches natürliche oder naturnahe Bereiche, mit der für solche Standorte charakteristischen uferbegleitenden Vegetation und in Teilbereichen auch seggen- und binsenreiche Nasswiesen. Diese Vegetationstypen sind gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt und dürfen weder zerstört noch erheblich beeinträchtigt werden. Die Untere Naturschutzbehörde teilte die Ansicht der Gemeinde nicht, dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu befürchten seien, da zwar In der Planung eine etwa 4.500 m2 große Grün- bzw. Anpflanzfläche als bebauungsfreier Puffer vorgesehen sei, allerdings eine nähere Verortung und kartografische Darstellung, der zu entnehmen wäre, dass Eingriffe in wassersensible und ökologisch hochwertige Bereiche in angemessenem Aufwand ausgeschlossen werden, fehlt in den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Hinzu kommt, dass sich auf dem Grundstück Flurnummer 297 zwar eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „Am Ziegelberg" befindet, allerdings Aussagen bzgl. dieser Fläche vollständig fehlen. Die Vorprüfung beschreibt diese Fläche lediglich als Wiesenfläche.

Diesen ausdrücklichen und wesentlichen Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde wurde nicht entsprochen, mit der Begründung, dass es angeblich definitiv keine Vegetationstypen dort geben würde, die gesetzlich geschützt seien. Belastbare Untersuchungen hierzu wurden augenscheinlich aber nicht durchgeführt. Zudem wurde mitgeteilt, dass keine weitergehenden Untersuchungen veranlasst seien, da es einen 10 Meter breiten Bereich gäbe, der von landwirtschaftlicher Nutzung freigehalten werde. Aufgrund dieses Abstandes brauche die Gemeinde keine gutachterlichen Untersuchungen. Diese Annahme entbehrt jedoch fachlicher Grundlagen und widerspricht den Einwendungen der Behörde. Femer wurde damit argumentiert, dass das Wasserwirtschaftsamt keine Bedenken vorgebracht habe. Nach Auskunft des Landratsamtes Dachau, Sachgebiet Umwelt (SG 61), jedoch wird die Planung sehr kritisch gesehen. Grund hierfür ist die Nähe zum Gewässer und die Gefahren von Hochwasser und Überschwemmungen. § 77 WHG normiert das Erhaltungsgebot von Rückhalteflächen und ist auch auf diesen Bereich anzuwenden. Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Nur dann, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Ausgleichsmaßnahmen können auch Maßnahmen mit dem Ziel des Küstenschutzes oder des Schutzes vor Hochwasser sein, die zum Zweck des Ausgleichs künftiger Verluste an Rückhalteflächen getroffen werden oder zugleich als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach § 15 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes dienen oder nach § 16 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes anzuerkennen sind. Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.

Eine Auseinandersetzung mit dieser komplexen Materie lässt der Bebauungsplan völlig vermissen, so dass schon aus diesem Grund von einem erheblichen Abwägungsfehler auszugehen sein dürfte.

Auf Grundlage des geo- und umwelttechnischen Berichts des Ingenieurbüros test2safe AG vom 13.09.2024 liegt das Plangebiet nach Ziffer 6.5. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf im hydrogeologischen Teilraum des Tertiär-Hügellandes. Der Hauptgrundwasserleiter ist der miozänen Hangendserie zuzuordnen. Die Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter der Hangendserie sind generell gekennzeichnet durch Porengrundwasserleiter mit geringer Durchlässigkeit, die bereichsweise auch mäßige bis mittlere Durchlässigkeiten erreichen können. In den Sedimenten der Hangendserie sind häufig kleinere schwebende Grundwasservorkommen von relativ geringer Ergiebigkeit ausge-

bildet. Nach dem Bericht der Baugrunduntersuchung vom Büro für angewandte Geowissenschaften test2safe AG wird der höchste Grundwasserstand (HGW) etwa zwischen 489,9 m ü. NHN und 492,9 m ü. NHN erwartet. Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist analog etwa zwischen 489,1 m ü. NHN und 492,1 m ü. NHN anzunehmen. Das Plangebiet liegt nach Daten des Geodatenportal Bayerns zwar nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) noch auf Gefahrenflächen eines extremen Hochwassers (HQextrem). Jedoch sind die westlichen Teilflächen des Baugebiets auf der Hinweiskarte für hohe Grundwasserstände (Flurabstand 5 3 m) sowie als wassersensibler Bereich vermerkt, d. h. betreffende Standorte werden vom Wasser beeinflusst — z. 13. durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche (hier: Rohrbach), zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann im Gegensatz zu den amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten zwar konkret angegeben werden. Gemäß der amtlichen Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss wird die Fläche im westlichen Teilbereich aber von potentiellen Fließwegen (Tal des Rohrbachs) durchzogen (Kategorie: starker Abfluss bei Starkregen), so dass es in diesem Bereich bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen kann.

Ebenso befinden sich der westliche sowie der nördliche Teilbereich des Baugebietes in Geländesenken, die bei Starkregen als potentielle Aufstaubereiche wirken.

Nach dem Bericht der Baugrunduntersuchung wird eine Bauwasserhaltung nach den derzeitigen Erkenntnissen in Abhängigkeit vom während der Bauphase herrschenden Wasserstand bei allen Erdarbeiten (Gebäude- und Kanalbau) mit einer Baugrubensohle, die tiefer als ca. 1,0 m unter GOK (bereichsweise auch 2,0 m unter GOK) liegt, voraussichtlich erforderlich werden. Die im Untersuchungsbereich anstehenden bindigen Böden von Homogenbereich 131 und B2 sind in der Baugrunduntersuchung als sehr schwach bis schwach durchlässig eingestuft und daher für Versickerungsanlagen nicht geeignet. Die Böden der Homogenberelche D1 und D2, sind als durchlässig bis stark durchlässig eingestuft. Diese Böden sind laut Gutachten daher für Versickerungsanlagen grundsätzlich geeignet. Zur Planungssicherheit insbesondere der Niederschlagsentwässerung werden weitergehende Untersuchungen erforderlich. Das hydrologische Gutachten, das nach der Begründung zum Bebauungsplan noch eingeholt werden sollte, wurde bislang noch nicht eingeholt. Nach den Feststellungen im geo- und umwelttechnischen Bericht können demnach infolge von Starkregenereignissen im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten.

Auch eine Auseinandersetzung mit diesen Faktoren ist bislang nicht erfolgt, alleine die Aussage, es seien „voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen" vorhanden, die in der Abwägung nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären, belegen, dass eine Abwägung mit den beachtlichen Einwendungen und Vorbehalten nicht erfolgt ist und ein Abwägungsfehler vorliegen dürfte.

Hinzu kommt, dass der Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. in seiner Stellungnahme vom 24.10.2024 nochmals darauf hingewiesen und eingewandt hat, dass der Rohrbach bereits zu Hochwasserereignissen geführt hat und das Plangebiet als „wassersensibler Bereich" gekennzeichnet Ist. Konkret wurde nochmals eingewandt, dass die Grundsätze des Landesentwicklungsplanes LEP 2023, dort Ziffer 7.2.5. „Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement" nicht ausreichend zur Geltung kommen. Die Hochwassergefahr wurde demnach nicht ausreichend berücksichtigt. In der Begründung des Bebauungsplanes wurden unter Ziffer 4 als einzuhaltende Grundsätze des LEP 2023 nicht diese Ziele aufgeführt, obwohl im Textteil des Bebauungsplanentwurfs Starkregenereignisse und mögliche Sturzfluten genannt werden und das Plangebiet innerhalb eines wassersensiblen Bereichs liegt.

Diese Bedenken und Einwendungen werden auch zum Gegenstand der Einwendungen meiner Mandantin gemacht. Es liegen auch deshalb erhebliche Abwägungsdefizite vor.

Der LBV weist zudem zutreffend auch darauf hin, dass auf die bebauungsplanrelevante Fläche der Grundsatz des LEP 2023 zutrifft, wonach potentielle Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten werden soll. Es wäre daher im Sinne der Daseinsvorsorge dringend geboten gewesen, auf die zunehmenden Gefahren von häufig auftretenden Überschwemmungen einzugehen und die offensichtlich erhöhte Gefahr im Planungsgebiet aufzuzeigen und zwingend in die Abwägung einzubeziehen. Diese Inbezugnahme fehlt bei der Abwägung völlig, sie wurde von der Gemeinde nicht für erforderlich erachtet, was ebenfalls einen erheblichen Abwägungsfehler darstellt.

Meine Mandantin schließt sich uneingeschränkt diesen Ausführungen des LBV an und macht diese zu ihrem eigenen Vortrag und zu ihren Einwendungen. Es muss hier eine Abwägung stattfinden, da andernfalls ein beachtlicher Abwägungsfehler, wenn nicht ein Abwägungsdefizit vorliegt.

3.
Schließlich wird eingewandt, dass der Bebauungsplanentwurf an einem Verfahrensverstoß gegen §1 Absatz 4 BauGB leidet. Demnach sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie unter vorstehender Ziffer 2 dargelegt und eingewandt, fand keine hinreichende Auseinandersetzung mit den Zielen des LEP 2023 statt, in dem Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 Absatz 4 BauGB definiert sind. Existiert, wie hier, in diesem Sinne ein Ziel, bedeutet „Anpassen" gemäß § 1 Absatz 4 BauGB die strikte Bindung der Bauleitplanung an die jeweiligen Aussagen. Die Gemeinden dürfen die Ziele der Raumordnung daher je nach deren Aussageschärfe konkretisieren und ausgestalten, sich aber selbst bei Vorliegen besonders schwerwiegender Gründe nicht im Wege der Abwägung über sie hinwegsetzen. Die Frage, ob ein Bebauungsplan dem Anpassungsgebot des § 1 Absatz 4 BauGB genügt, ist folglich von der Gemeinde in eigener Verantwortung und von den Gerichten als Rechtmäßigkeitsvoraussetzung in einem Normenkontrollverfahren in vollem Umfang und unabhängig von etwaigen behördlichen Stellungnahmen zu prüfen.

Unter Ziffer 6.5. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird bestätigt, dass sich der westliche sowie der nördliche Teilbereich des Baugebietes in Geländesenken befinden, die bei Starkregen als potentielle Aufstaubereiche wirken.

Unter Ziffer 4.1. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf werden einige Ziele des LEP 2023 wiedergegeben. U.a. wird dort auch der dort definierte Grundsatz erwähnt, dass mit dem Rohrbach ein oberirdisches Gewässer unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes angrenzt und das LEP 2023 hierzu die Aussage trifft, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Risiken aus Starkniederschlägen besonders berücksichtigt werden müssen und hierzu insbesondere auf die Freihaltung von Abflussleitbahnen und Senken hingewirkt werden soll. Eine Auseinandersetzung mit diesem Gesichtspunkt unterbleibt jedoch, eine Abwägung findet nicht statt. Stattdessen wurde in die freizuhaltenden Senken geplant und diese als WA-Gebiet ausgewiesen.

Das ist abwägungsfehlerhaft. Mit dem Anpassungsgebot des § 1 Absatz 4 BauGB bezweckt der Gesetzgeber eine umfassende Konkordanz zwischen übergeordneter und gemeindlicher Bauleitplanung. Aus ihr folgt das Gebot, sogar einen bereits in Kraft getretenen Bebauungsplan zu ändern, wenn neue oder geänderte Ziele der Raumordnung dies erfordern. Die Ziele der Raumordnung enthalten Festlegungen, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben hinzunehmen sind.

4.
Schließlich wird auch ein Verstoß gegen § 8 Absatz 2 BauGB gerügt. Danach sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist jedoch nicht erfolgt, vielmehr stehen die Festsetzungen in Widerspruch zu den Vorgaben im Flächennutzungsplan. Dies wird auch in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bestätigt. Unter Ziffer 3.1. der Begründung zum Planentwurf wird festgehalten, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde in der Fassung vom 27.06.2016 das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt. Entlang des Rohrbachs ist ein Uferrandstreifen dargestellt, der Flächen im westlichen Randbereich des Plangebiets betrifft. Zum bestehenden Siedlungsrand ist eine Gehölzgruppe dargestellt. Der Flächennutzungsplan empfiehlt mit einer Darstellung am Siedlungsrand eine Begrenzung von Bauflächen aus ökologischen bzw. gestalterischen Gründen. Hiernach soll keine Siedlungserweiterung nach Westen stattfinden. Das Vorhaben entspricht damit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Im Übrigen schließe ich mich namens meiner Mandantin den Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes München, der LBV e.V. sowie des Landratsamtes uneingeschränkt an und mache die dortigen Einwendungen ausdrücklich auch zum Gegenstand der Einwendungen meiner Mandantin.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung

Zu 1.
Die Vorbemerkungen zum angewendeten Verfahren und die juristischen Erläuterungen hierzu werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 2 Maß der baulichen Nutzung der textlichen Festsetzungen (Ziffer 1. und 2.) ist im WA1 eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und im WA2 von 0,5 zulässig. Die Gesamtfläche der Parzellen in WA1 beträgt ca. 7.015 m² und im WA2 ca. 5.451 m². Demnach ergibt sich eine Größe für die Grundfläche von 5.531 m² (2.806 + 2725,5 m²).
Unter § 2 Ziffer 3. wurde für die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 bezeichneten Anlagen eine Überschreitung der max. zulässigen GRZ um bis zu 50 % festgesetzt. Dies ergibt eine zusätzliche Fläche von 2.765,5 m²
Demnach beträgt die maximal zulässige GRZ im Bebauungsplangebiet maximal 8.296,50 m².
Damit wurde das Maß der Baulichen Nutzung hinreichend festgesetzt, so dass es gewährleistet wird, die maximal zulässige Grundfläche von 10.000 m“ bei Anwendung des §13 BauGB zu unterschreiten.
Eine weitere Auseinandersetzung mit der dargestellten Thematik einer fehlenden Festsetzung der Grundfläche, ist aus Sicht der Gemeinde daher nicht erforderlich.

Zu 2.
Die Gemeinde kann der Einschätzung, dass es sich um einen Abwägungsfehler handle, nicht folgen.

Jegliche zu dem Bebauungsplan vorgebrachten Bedenken in Bezug auf Auswirkungen durch Hochwasser auf das Gebiet oder durch das Gebiet werden widerlegt.

Die Stellungnahmen der Fachstellen zum Thema Wasserwirtschaft, insbesondere das Landratsamt, das WWA sowie die hydraulische Untersuchung von Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 11.10.2024, bestätigen keine der vorgebrachten Bedenken. Die Anpassung der Planung (Verlagerung der Bebauung mit dem öffentlichen Spielplatz) in den kritischen Bereichen im Norden, vermeiden nach Einschätzung der Gemeinde zudem, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich deshalb in die Rohrbachaue, um diesen Bereich explizit zu schützen, als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zu sichern, dem Hochwasserschutz vorzubehalten und durch grünordnerische Festsetzungen aufwerten zu können. Durch den Bebauungsplan wird der Bereich dem vorhandenen Wasserrückhalt nicht entzogen.

Eingriffe in wassersensible und ökologisch hochwertige Bereiche sind bereits durch das Wasserhaushaltsgesetzt und Naturschutzgesetze ausgeschlossen und bedürfen keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Zudem sind keinerlei Eingriffe in diesen Bereichen vorgesehen, welche negative Auswirkungen oder Veränderungen veranlassen würden.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist es nicht erforderlich, dass bereits konkrete Planungsvorstellungen vorliegen, sondern es soll, wie der Titel schon beschreibt, eine Vorprüfung erfolgen. Entsprechend der Stellungnahme der uNB, welche vom Anwender hier vollumfänglich wiederholt wird, besteht die Annahme, dass Beeinträchtigungen in wassersensible und ökologisch hochwertige Bereiche stattfinden. Dies kann jedoch verneint werden.

Der Hinweis zu der Ausgleichsfläche, welche für den Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ festgesetzt wurde, wurde im gegenständlichen Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend berücksichtigt. Gemäß Stellungnahme der uNB ist eine Verlegung Ausgleichsfläche auf Flurnummer 297 für den Bebauungsplan „Am Ziegelberg“ entlang des Rohrbachs grundsätzlich möglich, sofern hier die gesetzlich geschützten Bereiche berücksichtigt werden und der Zustand dieser Bereiche durch Ausgleichsmaßnahmen nicht verschlechtert wird.

Ein Widerspruch zu den Einwendungen der uNB kann nicht gesehen werden. Es handelt sich hierbei lediglich um Annahmen insbesondere zum Hochwasser, die durch Gutachten widerlegt wurden.

Auch findet kein Eingriff in bestehende Grünstrukturen statt. Die Gemeinde sieht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keinen Widerspruch zu den Bedenken der uNB. So hat die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung bei Dipl. - Ing. (FH) Umweltsicherung Verena Hechinger in Auftrag gegeben, welche in der Fassung vom 04.06.2024 der Vorprüfung des Einzelfalls zu Grunde lag. Hierin wird die Fläche explizit entlang des Rohrbaches betrachtet und wie folgt eingeschätzt:

„Entlang des Rohrbachs befindet sich ein Bachsaum mit sumpfigem Boden, der in seiner Breite zwischen 1 und 5 Meter variiert. Im südwestlichen Bereich wird der Bachsaum mit einem kleinen Wall von dem restlichen Grünland getrennt. Die Wiese besteht hauptsächlich aus Echten Gräsern wie z.B. dem Rotschwingel, dem Ruchgras und dem Kammgras. Entlang dem Bachlauf wachsen Binsen und Seggen.“

Die Gemeinde unterstellt hier durchaus, dass es sich um eine fachliche Grundlage handelt.

Hierzu sei zum wiederholten Male darauf verwiesen, dass die Stellungnahmen der Fachstellen zum Thema Wasserwirtschaf, vom Landratsamt und des WWA, sowie die hydraulische Untersuchung von Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 11.10.2024, keine der vorgebrachten Bedenken bestätigen. Die Anpassung der Planung (Verlagerung der Bebauung mit dem öffentlichen Spielplatz) in den kritischen Bereichen im Norden, vermeiden nach Einschätzung der Gemeinde zudem, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

Der Anregung wird nachgekommen. Die Begründung wird in Bezug auf den Hochwasserschutz ergänzt.

Das von der Gemeinde in Auftrag gegebene, in der Stellungnahme erwähnte Gutachten liegt vor. Abwägungsrelevante Inhalte sind in der Stellungnahme des Einwenders nicht enthalten. Es werden lediglich Inhalte des Gutachtens wiederholt.

Bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es überall, auch in bestehenden Baugebieten, zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen.

Eine Auseinandersetzung mit dem Thema Sturzfluten hat in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen unter Nr. 2 stattgefunden.

Die Gemeinde hat die Erschließungsplanung bei dem Ingenieurbüro Mayr Ingenieure aus Aichach in Auftrag gegeben. Das Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros sieht die Beseitigung des Niederschlagswassers in den Rohrbach vor. Dabei wird in einem Stauraumkanal in der Erschließungsstraße Niederschlagswasser zurückgehalten und in einem in Abstimmung mit dem WWA festgelegten Abflusswert (gedrosselt) schadlos beseitigt. Des Weiteren wird aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens geplant, keine Versickerung auf den Bauparzellen vorzuschreiben, sondern jeweils einen Regenrückhalteschacht in jeder Parzelle zu errichten. Die im Bebauungsplan bisher vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen/-flächen sind nach den neuesten Berechnungen und Erkenntnissen des IB Mayr nicht erforderlich und können entfallen.

Die Gemeinde ist ihrer Verpflichtung nachgekommen und hat ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben und das Ergebnis der Untersuchung vom 11.10.2024 wird dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt.

Aufgabe des Gutachtens war, eine mögliche Hochwassergefährdung für das Vorhaben zu prüfen und mögliche nachteilige Auswirkungen ausgehend vom Vorhaben auf Dritte auszuschließen. Im Planungszustand wurde die geplante Neu-Bebauung in der Hochwassersimulation berücksichtigt und erneut das Überschwemmungsgebiet berechnet. Dabei fiel auf, dass sich keine Änderung an der Ausdehnung der Überschwemmungsgebietsfläche zwischen Ist- und Planungszustand einstellt. Zwei geplante Wohngebäude im tiefer liegenden nördlichen Teil des Baugebietes sind von Ausuferungen des Rohrbachs betroffen.

Die Stellungnahmen der Fachstellen zum Thema Wasserwirtschaft, das Landratsamt und das WWA, sowie die hydraulische Untersuchung von Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure GmbH vom 11.10.2024, bestätigen keine der vorgebrachten Bedenken. Die Anpassung der Planung (Verlagerung der Bebauung mit dem öffentlichen Spielplatz) in den kritischen Bereichen im Norden, vermeiden nach Einschätzung der Gemeinde zudem, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

Auch hier kann die Gemeinde keinen Abwägungsmangel erkennen.

Die Gemeinde verweist auf die Erläuterungen in der Begründung unter 6. Umweltbelange unter 6.5 Schutzgut Wasser.

Ein gutachterlicher Nachweis der Annahmen des Landesbund für Vogel- und Naturschutz und damit auch der Einwendungen der Mandantin des Einwenders liegt der Gemeinde nicht vor.

Zu 3.
Aus der Stellungnahme des Einwenders ist nicht zu entnehmen, welche konkreten Ziele des LEP gemeint sind. Es daher nicht nachvollziehbar, über welche Ziele der Raumordnung sich die Gemeinde im Wege der Abwägung hinwegsetzt.

Die Gemeinde ist ihrer Verpflichtung nachgekommen und hat ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben und das Ergebnis der Untersuchung vom 11.10.2024 wird dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt.

Aufgabe des Gutachtens war, eine mögliche Hochwassergefährdung für das Vorhaben zu prüfen und mögliche nachteilige Auswirkungen ausgehend vom Vorhaben auf Dritte auszuschließen. Im Planungszustand wurde die geplante Neu-Bebauung in der Hochwassersimulation berücksichtigt und erneut das Überschwemmungsgebiet berechnet. Dabei fiel auf, dass sich keine Änderung an der Ausdehnung der Überschwemmungsgebietsfläche zwischen Ist- und Planungszustand einstellt.

Entgegen den Darstellungen des Einwenders sind keinerlei Eingriffe in diesen Bereichen vorgesehen, welche negative Auswirkungen oder Veränderungen veranlassen würden, geschweige denn werden, Bauflächen dort ausgewiesen.

Eine fehlende Auseinandersetzung mit den Zielen des LEP 2023, kann aus Sicht der Gemeinde nicht bestätigt werden.

Zu 4.
Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan im Sinne des § 13b BauGB auf, wonach nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen soll. Ein Verstoß gegen § 8 Absatz 2 BauGB kann daher nicht erkannt werden.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Gemeindegebiet insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Verwaltung hat dazu im Sommer 2022 ein Potenzialflächenkataster durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München erstellen lassen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass, um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde decken zu können, neben zusätzlichen städtebaulichen Entwicklungsstrategien wie Umnutzung und Aufstockung von Quartieren die Ausweisung von neuen Bauflächen erforderlich ist.

Der Bedarf an Wohnbauflächen befindet sich in der Gemeinde Sulzemoos auf einem unverändert hohen Niveau, insbesondere auf Grund der stetig wachsenden Bevölkerungszahl. Hier kommt die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München mit einem ungebrochen hohen Siedlungsdruck zur Geltung.

Um den Anforderungen an den Bedarf von Wohnbauflächen nachzukommen wurde im Gemeindegebiet nach geeigneten verfügbaren Flächen gesucht und das gegenständliche Planungsgebiet gewählt. Daher ist begründet, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird.

Die Ausführungen hierzu werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/Abwägung geändert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2.2 Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Nach ausführlicher Erläuterung der Änderungen des Bebauungsplanentwurfs in der heutigen Fassung fasst der Gemeinderat folgenden Beschluss:

Beschluss:

1. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB mit der Vorgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung sowie die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird.

2. Die Verwaltung wird beauftragt den Entwurf des Planungsbüros OPLA in der Fassung vom 25.11.2024 gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.-Nr. 16 TF, Gemarkung Sulzemoos, Brunnenweg 6 in Sulzemoos

Sachverhalt:

Der Bauwerber beabsichtigt mit vorliegendem Antrag den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage als Ersatzneubau des zuvor abgebrannten Hauses. Der im Sommer eingereichte Bauantrag war nicht genehmigungsfähig, weshalb dieser zurückgenommen wurde.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan und ist somit nach der Umgebungsbebuung zu beurteilen. Dieses fügt sich in die Umgebung ein.

Die Stellplätze werden gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird in vorliegender Form zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

4 Behandlung der Anträge/Anregungen aus der Bürgerversammlung 2024

Sachverhalt:

Die Bürgerversammlung Sulzemoos fand am Mittwoch, 13.11.2024 um 19.00 Uhr für alle Gemeindeteile in der Sporthalle Sulzemoos statt.

Alle Gemeinderäte haben mit der Einladung zur Sitzung das Protokoll der Bürgerversammlung erhalten.

Es wurde ein Antrag (Wortmeldung) von Frau Elisabeth Arnold gestellt. Sie möchte, dass Maßnahmen zur Lärmreduzierungen ergriffen werden. Die Gemeinde Sulzemoos ist für solch einen Antrag nicht zuständig, sondern der Bund. Der Antrag muss aus diesem Grund nicht als eigener Tagesordnungspunkt behandelt werden.

Die Anregungen und Bitten der Bürgerinnen und Bürger werden im Folgenden von Herrn Ersten Bürgermeister Kneidl vorgetragen. Die entsprechenden Lösungsansätze werden im Gemeinderat besprochen.

E-Mail von Herrn Martin Braun vom 07.11.2024 wegen
- Stand und Vorgehen Hebesätze der Grundsteuer ab 01.01.2025
- E-Mail wurde zu einem späteren Zeitpunkt persönlich mit Herrn Braun besprochen

E-Mails von Herrn Florian Winklhofer vom 10.11.2024 wegen
- 1. Stromausfälle im Gemeindegebiet - Vergleich andere Gemeinden, Probleme bekannt?
  Bei Bayernwerk wurden die Ursachen für die letzten Stromausfälle abgefragt und den Bürgern mitgeteilt. Bei den letzten Stromausfällen war z. B. auch immer die Gemeinde Erdweg beteiligt, d. h. die Stromausfälle haben nicht immer nur Sulzemoos betroffen.

- 2. Straßenbeleuchtung - Hochstraße/Sulzemooser Straße und Lerchenstraße/Frühlingsstraße
  Die Straßenlaternen werden derzeit auf LED umgerüstet. Im Frühjahr sollte neu bewertet werden, welche Straßen/Ortsteile punktuell noch Verbesserungsbedarf haben.

E-Mail Lisa Hödl vom 13.11.2024 wegen
- Neue Schule – Mitnutzung Räuber-Kneißl-Spielplatz in Sulzemoos
  Die Schule wird keinen eigenen Spielplatz bekommen, sondern einen Pausenhof. Die Mitbenutzung des Räuber-Kneißl-Spielplatzes als Aufenthalt für die Schulkinder ist nicht vorgesehen.

Herr Andreas Bigelmaier wegen
- Hochwasserschutz im Bereich Steindlbach/Sulzemoos – Dauer Umsetzung Maßnahme
  In der Präsentation zur Bürgerversammlung wurde der Einbau einer Bypassleitung angesprochen. Derzeit werden Gespräche zum Grunderwerb geführt. Realisierbar ist die Umsetzung in den nächsten 1-2 Jahren.

Herr Martin Braun wegen
- 1. Berechnung Grundsteuer
  Einkommen und Abgaben wurden gegenübergestellt, keine Anpassung dieses Jahr notwendig
  Nächstes Jahr muss wieder neubewertet werden.

- 2. Hochwasserschutz und B-Plan Rohrbachanger – wie passt dies zusammen?
  B-Plan ist im 1. Entwurf veröffentlich worden. Gutachter und Experten begleiten das Verfahren. Gemeinde hat ein besonderes Augenmerk auf den Rohrbach. Sollte es notwendig sein die Anzahl der Häuser zu reduzieren sowie die Anordnung zu überdenken, so wird das Ganze im Gemeinderat besprochen.

Herr Jakob Brummer wegen
- Einfahrt Hauptstraße/Lindenstraße - parkende Autos, landwirtschaftliche Fahrzeuge werden oft behindert, Straße ist nicht gut einsehbar.
- Er fragt die Einrichtung eines Parkverbots an. Der Gemeinderat diskutiert das Anliegen und kommt zu dem Entschluss, dass ein Parkverbot das Problem verlagert. Parkende sollten angesprochen werden und die öffentlichen Parkplätze (nördlich) benutzt werden.

Beschluss:

Der Antrag von Frau Arnold wird abgelehnt, da die Gemeinde nicht zuständig ist. Dieser wird zuständigkeitshalber an den Bund weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis: 16:0

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt kein Parkverbot in der Lindenstraße zu errichten.

Abstimmungsergebnis: 16:0

Beschluss:

Mit den Ausführungen, wie oben beschrieben, werden die Anregungen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger als erledigt betrachtet.

Abstimmungsergebnis: 15:0

Ohne Markus Winter, der kurz den Saal verlassen hat.

5 Festlegung der Sitzungstermine für 2025

Sachverhalt:

Für das Jahr 2025 werden folgende Sitzungstermine (jeweils Montags) festgelegt (Änderungen vorbehalten):

27.01.2025
17.02.2025
10.03.2025
31.03.2025
28.04.2025
12.05.2025
02.06.2025
30.06.2025
21.07.2025
15.09.2025
06.10.2025
27.10.2025
24.11.2025
15.12.2025

Zusätzlich findet am Montag, 13.01.2025, eine Klausur (keine Sitzung und ohne Sitzungsdienst) statt. Die genauen Informationen hierüber folgen noch.

Kein Beschluss erforderlich.

6 Neuerlass der Hebesatzsatzung für die Zeit ab 01.01.2025

Sachverhalt:

Auf die Sitzung des Gemeinderats Sulzemoos vom 04.11.2024 (TOP 5, nicht öffentlich) wird Bezug genommen.

Die bundesweite Reform der Grundsteuer befindet sich auf der Zielgeraden. Ab dem 01.01.2025 wird die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben.
Da die bisherigen Hebesätze mit Ende des aktuellen Hauptveranlagungszeitraums automatisch ihre Geltung verlieren (vgl. § 25 Abs. 2 GrStG), sollte jede Gemeinde die ab dem 1. Januar 2025 gültigen, neuen Hebesätze noch im Kalenderjahr 2024 festlegen. Auch bei gleichbleibenden Hebesätzen ist es deshalb für alle Gemeinden verpflichtend diese neu festzusetzen. Von der Kommunalaufsicht des Landratsamt Dachau wurde empfohlen diesbezüglich eine neue Hebesatzsatzung zu erlassen.

In den vergangenen Wochen und Monaten haben zahlreiche Eigentümerinnen und Eigentümer vom Finanzamt den Bescheid über die Feststellung des Grundsteuermessbetrags für ihren Grundbesitz erhalten.
Nach Informationen durch die Finanzbehörden und stichprobenartigen Kontrollen seitens der Gemeinde Sulzemoos ist jedoch festzustellen, dass ein Großteil der Bescheide fehlerhaft ist und ein Teil der Grundsteuermessbeträge noch gar nicht festgesetzt wurde. Damit ist die Datengrundlage für die Berechnung der Grundsteuerhebesätze ab 2025 mit sehr hohen Unsicherheiten behaftet. Die Auswirkungen der Grundsteuerreform sind, nach vorherrschender Meinung, erst ab 2027 absehbar.

Deshalb haben sich die kommunalen Spitzenverbände mit dem StMFH in der Übergangsphase zum neuen Recht, um Planungssicherheit für die bayerischen Städte und Gemeinden im Hinblick auf die Auswirkungen auf den kommunalen Finanzausgleich und die Umlagen zu schaffen, auf ein Einfrieren der Grundsteuerkraftzahlen nach altem Recht für drei Jahre verständigt. Erstes Jahr, in dem die Neuregelung greift, ist damit der kommunale Finanzausgleich 2030.

Wegen der sehr hohen Fehlerquote in den Grundsteuermessbescheiden der Finanzämter ist es kurzfristig nicht absehbar, wie hoch die Änderungen tatsächlich ausfallen.
Aufgrund der derzeit vorliegenden Werte sollten die aktuell gültigen Grundsteuerhebesätze beibehalten werden.

Grundsteuer A: 310 %
Grundsteuer B: 310 %

Der Entwurf der Hebesatzsatzung vom 25.11.2024 wurde den Gemeinderatsmitgliedern mit der Einladung übermittelt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sulzemoos beschließt den von der Verwaltung vorgelegten Hebesatzsatzungsentwurf vom 25.11.2024 mit Wirkung ab 01.01.2025 ohne jegliche Änderung. Die Hebesatzsatzung vom 12.02.2019 tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.

Die Auswirkungen sollen nach einem Jahr überprüft werden.

Abstimmungsergebnis: 16:0

7 Informationen

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Johannes Kneidl informiert den Gemeinderat überfolgende Themen:

- Zuschussanträge

  Der Pfarrgemeinderat Ebertshausen/Wiedenzhausen erhält nach Antrag vom 07.11.2024 für den Pfarradvent 2024 einen Zuschuss in Höhe von 100,00 €. In den Jahren 2022 und 2023 wurden ebenfalls jeweils 100,00 € ausbezahlt.

  Der Skiclub Sulzemoos e. V. erhält nach Antrag vom 09.11.2024 für die Förderung der Kinder- und Jugendarbeit einen Zuschuss für das Jahr 2024 in Höhe von 300,00 €. Im Jahre 2022 sowie 2023 wurden ebenfalls jeweils 300,00 € ausbezahlt.

  Die Kath. Dorfhelferinnen & Betriebshelfer in Bayern GmbH, Station Dachau, erhält nach Antrag vom November 2024, wie im Jahr 2022 und 2023, für das Jahr 2024 einen Zuschuss in Höhe von 100,00 €.

Kein Beschluss erforderlich.

8 Antrag Sportverein Sulzemoos auf Bezuschussung neuer Rasenmäher

Sachverhalt:

Herr Erster Bürgermeister Johannes Kneidl trägt den Antrag des Sportvereins Sulzemoos e.V. auf die Bezuschussung von Rasenmähern vor und erläutert die mit der Anschaffung verbundenen Kosten. Er informiert den Gemeinderat über eine ähnliche Vorgehensweise in der Vergangenheit.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt unter Berücksichtigung aller Kosten einen Zuschuss in Höhe von € 15.000,00 an den Sportverein Sulzemoos e. V. zu gewähren.

Abstimmungsergebnis: 16:0

gez.

Johannes Kneidl
Erster Bürgermeister

gez.

Csilla Keller-Theuermann
Schriftführer